

“PIÉRARD & DUMOULIN²”

Société à responsabilité limitée
0691.755.894 RPM Liège, division Marche-en-Famenne
Avenue de la Tolson d'Or, 67,
B-6900 Marche-en-Famenne

Droit d'écriture de CINQUANTE EUROS (50,00 €) payé sur déclaration par la SRL “Piérard & Dumoulin ² ”
--

Dossier **2020/2016**

Répertoire n°

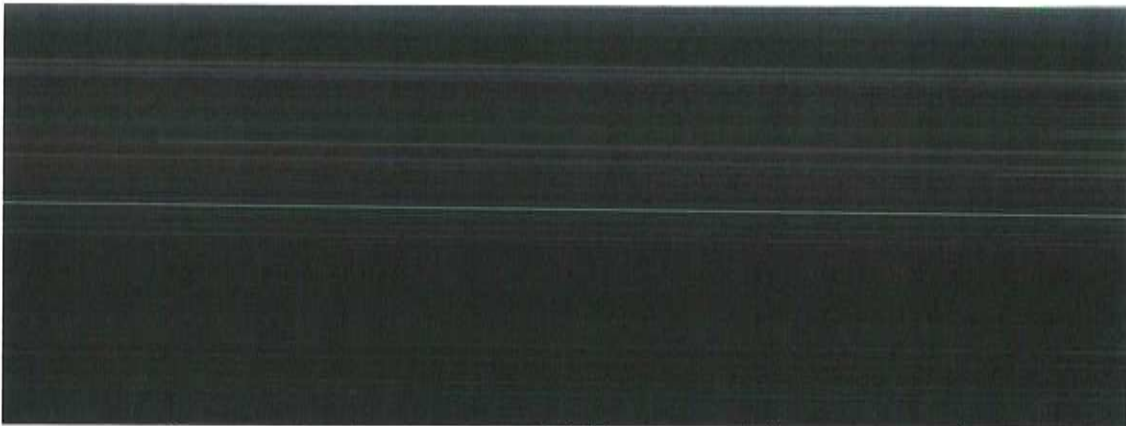
Le vingt-deux juin deux mil vingt-et-un,

À Marche-en-Famenne, en l'étude.

Devant **Jean-François PIÉRARD**, notaire associé à la résidence de Marche-en-Famenne, exerçant sa fonction dans la société « PIÉRARD & DUMOULIN² », dont le siège est établi à Marche-en-Famenne.

A COMPARU :





La comparante expose préalablement qu'elle est propriétaire des biens immeubles suivants :

A. VILLE DE MARCHE-EN-FAMENNE - 1^{re} DIVISION

- Une maison d'habitation, rue de Luxembourg 94, cadastrée section B, numéro 793G P0000, pour une contenance de huit ares vingt-trois centiares (8a 23ca).
- Un entrepôt, rue de Luxembourg 94+, cadastré section B, numéro 797X P0000, pour une contenance de vingt-deux ares quarante-huit centiares (22a 48ca).
- Un verger hautes tiges en lieu-dit "Chaud Four", cadastré section B, numéro 797Y P0000, pour une contenance d'un hectare cinquante-deux ares nonante-cinq centiares (1ha 22a 95ca).

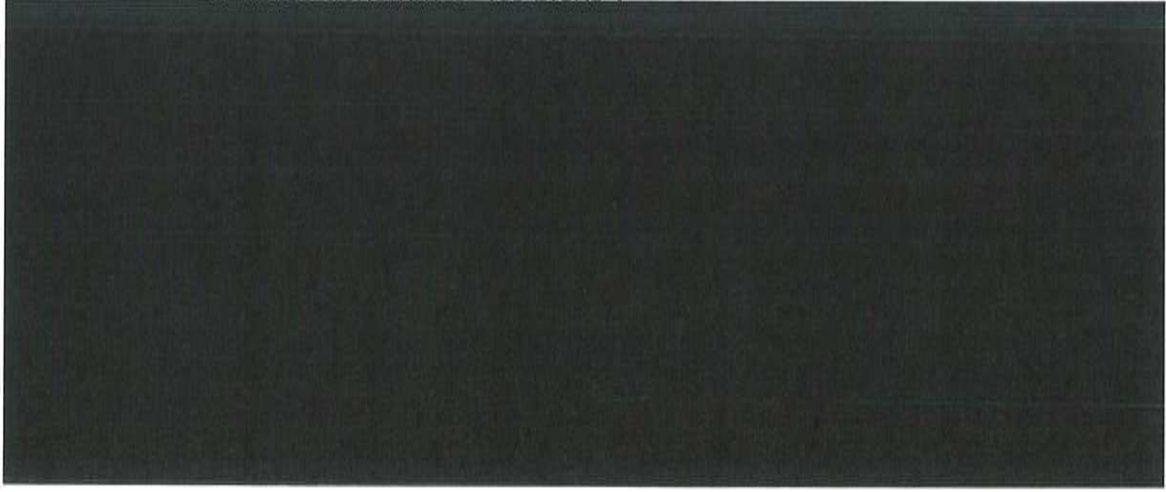
B. VILLE DE MARCHE-EN-FAMENNE - 1^{re} DIVISION

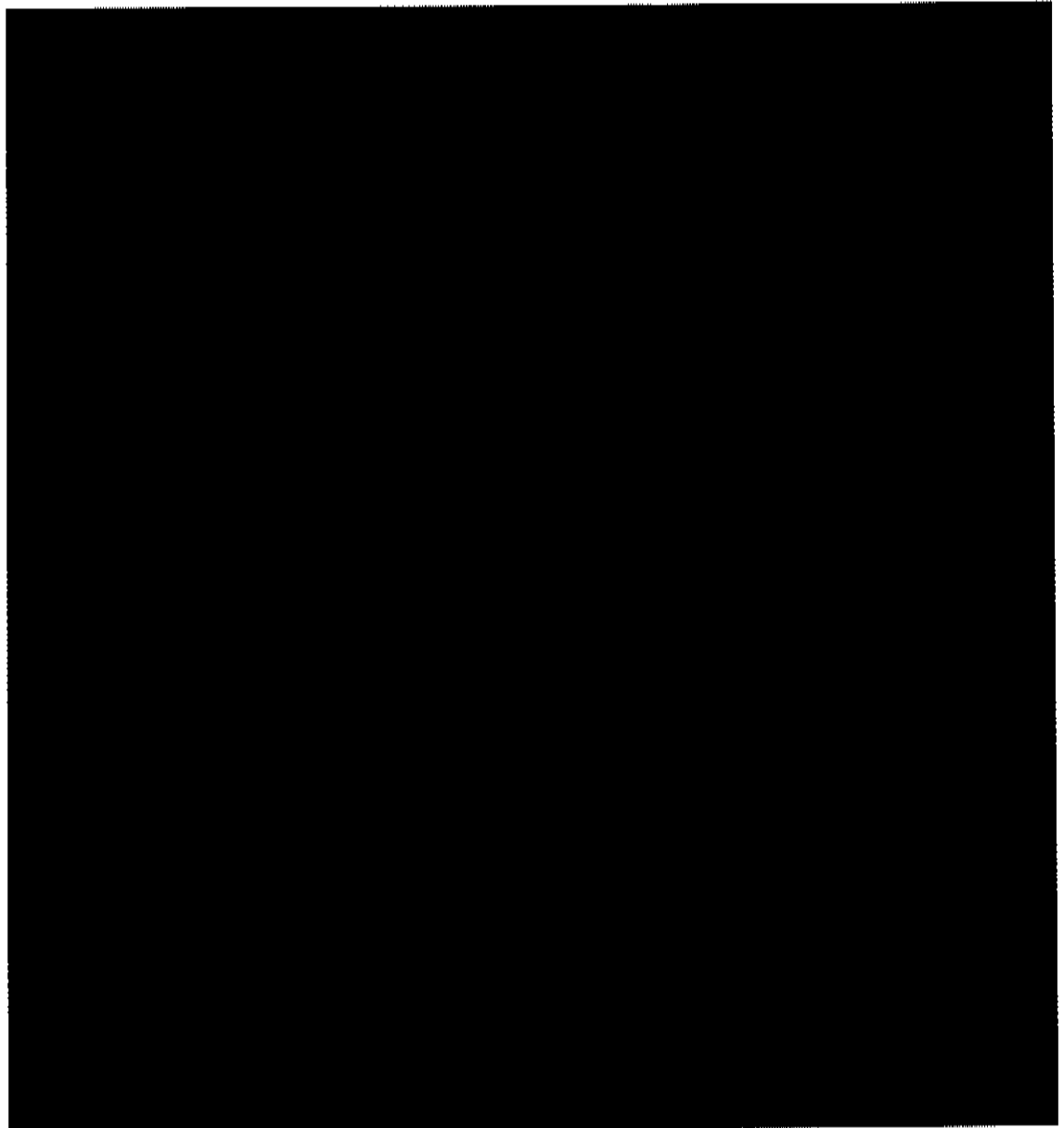
- Un verger hautes tiges en lieu-dit "Chaud Four", cadastré section B, numéro 797P P0000, pour une contenance de neuf ares quarante-deux centiares (9a 42ca).
- Un pré en lieu-dit "Chaud Four", cadastré section B, numéro 792A7P0000, pour une contenance d'un douze ares trente-huit centiares (12a 38ca).

C. VILLE DE MARCHE-EN-FAMENNE - 1^{re} DIVISION

- Un garage avec terrain, chemin de Champlon numéro 14+, cadastré section B, numéro 0802/14B/3/P0000, pour une contenance d'un are soixante-trois centiares (01a 63ca).

Ci-après dénommés "les biens".





PERMIS OBTENU

En sa séance du 16 juillet 2018, le collège communal de la ville de Marche-en-Famenne a délivré à la **S.A. THOMAS & PIRON BÂTIMENT** un permis d'urbanisation avec ouverture de voirie concernant la totalité des biens décrits ci-dessus. Ce permis porte le numéro de référence « PU/2017/044/BL » et prévoit la construction de 20 à 29 bâtiments unifamiliaux et de 3 immeubles à appartements.

I. DÉPÔT D'UN PERMIS D'URBANISATION

Et à l'instant, la comparante nous dépose pour rester annexés aux présentes :

1. L'extrait certifié conforme de la séance du collège communal du 16 juillet 2018 contenant le **permis d'urbanisation** avec ouverture de voirie dont question ci-avant ;

2. Le **dossier de demande** de permis d'urbanisation établi par le bureau IMPACT dont les bureaux sont à Bertrix, rue des Chasseurs ardennais, 32, établi le 27 février 2017 ;
3. L'**étude paysagère** et de plantations établie par le bureau d'étude C2Project dont les bureaux sont à Lasne, chemin de la Maison du Roi, 30D, établi le 27 juin 2018 ;
4. Les plans suivants établis par le bureau IMPACT, ci-dessus, dans le cadre de la demande de **permis d'urbanisation** :
 - 4.1. Option architecturale d'ensemble : plan masse
 - 4.2. Option architecturale d'ensemble : plan d'occupation projetée
 - 4.3. Option architecturale d'ensemble : profils 1/2
 - 4.4. Option architecturale d'ensemble : profils 2/2
5. Le dossier technique voirie et équipements établi le 31 mai 2018 dans le cadre de la demande de **permis de voirie**, comportant :
 - 5.1. Une partie administrative consistant en un engagement de qualité, la procédure de validation des travaux de voirie et d'espace publics, la procédure et l'engagement de rétrocession de ces ouvrages à la ville de Marche-en-Famenne, émanant du demandeur ;
 - 5.2. Une partie graphique établie par le bureau d'études BSOLUTIONS, dont le siège est établi aux ISNES (Gembloux), rue Louis Genonceaux, 12, comportant les plans suivants :
 - 5.2.1. Plan de délimitation de la voirie communale (1/500) ;
 - 5.2.2. Schéma général des voiries (1/10000) ;
 - 5.2.3. Atlas des chemins (1/2500) ;
 - 5.2.4. Plan de localisation (1/5000) ;
 - 5.2.5. Situation projet (1/250) ;
 - 5.2.6. Situation existante (1/250) ;
 - 5.2.7. Situation cadastrale (1/5000) ;
 - 5.2.8. Plan d'abattage et de démolition (1/500) ;
 - 5.2.9. Plan de phasage (1/500) ;
 - 5.2.10. PL01 – profil en long de la nouvelle voirie (1/250) ;
 - 5.2.11. PL02 – profil en long de la placette (1/250) ;
 - 5.2.12. PL03 – profil en long de la voirie rue du Luxembourg (1/250) ;
 - 5.2.13. Profil eaux pluviales (1/250) ;
 - 5.2.14. Profil eaux usées (1/250) ;
 - 5.2.15. Coupes diverses (1/50) ;
 - 5.2.16. PL01 – profils en travers 1 à 26 (1/100) ;
 - 5.2.17. PL01 – profils en travers 27 à 48 (1/100) ;
 - 5.2.18. PL02 – profils en travers 1 à 18 (1/100) ;
 - 5.2.19. PL03 – profils en travers 1 à 19 (1/100) ;
 - 5.2.20. Plan des girations (1/500).

II. ACTE DE BASE

Le permis d'urbanisation a été octroyé moyennant la création de placettes, de lieux de convivialité et de zones de parc et d'espaces verdurisés. Afin de préserver au maximum et à long terme l'harmonie de l'ensemble de la

zone concernée par le permis d'urbanisation et permettre à chacun des copropriétaires et occupants d'y bénéficier d'une ambiance agréable, conviviale et esthétique, il a été décidé de placer l'ensemble de la zone sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée, ce qui est fait comme suit.

L'ensemble sera dénommé « Les Hauts-de-Marche ».

TITRE I^{er}. DÉROGATION AUX RÈGLES DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE DES IMMEUBLES OU GROUPES D'IMMEUBLES BÂTIS

Par application de l'article 577-3 du Code civil, la comparante nous déclare que la nature des biens ne justifie pas l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil mais bien celle de l'article 577-2 paragraphes 1 à 10 modifié par la loi du 30 juin 1994.

PLAN

La comparante nous a remis, pour être déposé au rang de nos minutes, le document suivant : un plan général – ci-après dénommé « le plan » – de la zone à urbaniser, ci-après dénommée « la zone » ou « le domaine des Hauts-de-Marche », dressé en date du 17 novembre 2020 par le géomètre, Monsieur Luc BERGER, pour la société Berger Consult, dont les bureaux sont situés à Wierde.

Ce plan a été préalablement enregistré à l'Administration générale de la documentation patrimoniale sous le numéro 83034-10574.

TITRE II. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

Chapitre 1^{er} - Parties privatives

Par suite de ce qui précède, la comparante nous déclare que l'ensemble de la zone est divisé en différents lots privatifs figurant au plan annexé.

Lot 1. La parcelle de terrain reprise sous teinte verte, d'une superficie de vingt-sept ares septante et un centiares (27a 71ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette de la copropriété des blocs A, B, C et D.

*Identifiant parcellaire réservé : **B 997G P0000.***

Lot 2. La parcelle de terrain reprise sous teinte ocre, d'une superficie de deux ares six centiares (02a 06ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison bel-étage.

*Identifiant parcellaire réservé : **B 997H P0000.***

Lot 3. La parcelle de terrain reprise sous teinte jaune, d'une superficie d'un are quarante-cinq centiares (1a 45ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison bel-étage.

*Identifiant parcellaire réservé : **B 997K P0000.***

Lot 4. La parcelle de terrain reprise sous teinte ocre, d'une superficie d'un are trente-cinq centiares (1a 35ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison bel-étage.

*Identifiant parcellaire réservé : **B 997L P0000.***

Lot 5. La parcelle de terrain reprise sous teinte jaune, d'une superficie d'un are vingt-six centiares (01a 26ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison bel-étage.

Identifiant parcellaire réservé : B 997M P0000.

Lot 6. La parcelle de terrain reprise sous teinte ocre, d'une superficie d'un are seize centiares (1a 16ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison bel-étage.

Identifiant parcellaire réservé : B 997N P0000.

Lot 9. La parcelle de terrain reprise sous teinte cyan, d'une superficie de onze ares nonante-deux centiares (11a 92ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette de la copropriété des blocs J et K.

Identifiant parcellaire réservé : B 997R P0000.

Lot 11. La parcelle de terrain reprise sous teinte jaune, d'une superficie de quatre ares six centiares (04a 06ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison unifamiliale.

Identifiant parcellaire réservé : B 997S P0000.

Lot 12. La parcelle de terrain reprise sous teinte ocre, d'une superficie de trois ares cinquante centiares (03a 50ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison unifamiliale.

Identifiant parcellaire réservé : B 997T P0000.

Lot 13. La parcelle de terrain reprise sous teinte jaune, d'une superficie de trois ares quarante-cinq centiares (03a 45a) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison unifamiliale.

Identifiant parcellaire réservé : B 997V P0000.

Lot 14. La parcelle de terrain reprise sous teinte ocre, d'une superficie de trois ares quatre-vingt-sept centiares (03a 87ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison unifamiliale.

Identifiant parcellaire réservé : B 997W P0000.

Lot 15. La parcelle de terrain reprise sous teinte jaune, d'une superficie de cinq ares onze centiares (05a 11ca) ; les emplacements de parking privés destinés à être vendus aux propriétaires de lots privés situés au sein de la zone à urbaniser, et leurs abords, qui seront érigés sur ce lot.

Identifiant parcellaire réservé : B 997C P0000.

Lot 16. La parcelle de terrain reprise sous teinte jaune, d'une superficie de quatre ares quarante-six centiares (04a 46ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison unifamiliale.

Identifiant parcellaire réservé : B 997X P0000.

Lot 17. La parcelle de terrain reprise sous teinte ocre, d'une superficie de cinq ares trente-six centiares (05a 36ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison unifamiliale.

Identifiant parcellaire réservé : B 997Y P0000.

Lot 18. La parcelle de terrain reprise sous teinte jaune, d'une superficie de quatre ares trente centiares (04a 30ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison unifamiliale.

Identifiant parcellaire réservé : B 997Z P0000.

Lot 19. La parcelle de terrain reprise sous teinte ocre, d'une superficie de trois ares six centiares (03a 06ca) ; les constructions érigées sur

ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison unifamiliale.

Identifiant parcellaire réservé : B 997A2 P0000.

Lot 20. La parcelle de terrain reprise sous teinte jaune, d'une superficie de trois ares vingt-cinq centiares (03a 25ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison unifamiliale.

Identifiant parcellaire réservé : B 997B2 P0000.

Lot 21. La parcelle de terrain reprise sous teinte ocre, d'une superficie de quatre ares un centiare (04a 01ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison unifamiliale.

Identifiant parcellaire réservé : B 997C2 P0000.

Lot 23. La parcelle de terrain reprise sous teinte jaune, d'une superficie de quatre ares (04a 00ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison unifamiliale.

Identifiant parcellaire réservé : B 997D2 P0000.

Lot 24. La parcelle de terrain reprise sous teinte ocre, d'une superficie de quatre ares quatre centiares (04a 04ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison unifamiliale.

Identifiant parcellaire réservé : B 997E2 P0000.

Lot 25. La parcelle de terrain reprise sous teinte jaune, d'une superficie de quatre ares quatorze centiares (04a 14ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison unifamiliale.

Identifiant parcellaire réservé : B 997F2 P0000.

Lot 26. La parcelle de terrain reprise sous teinte ocre, d'une superficie de trois ares soixante centiares (03a 60ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison unifamiliale.

Identifiant parcellaire réservé : B 997G2 P0000.

Lot 27. La parcelle de terrain reprise sous teinte jaune, d'une superficie de trois ares cinquante-cinq centiares (03a 55ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison unifamiliale.

Identifiant parcellaire réservé : B 997H2 P0000.

Lot 28. La parcelle de terrain reprise sous teinte ocre, d'une superficie de quatre ares dix-neuf centiares (04a 19ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette d'une maison unifamiliale.

Identifiant parcellaire réservé : B 997K2 P0000.

Lot 29. La parcelle de terrain reprise sous teinte mauve, d'une superficie de huit ares quarante-et-un centiares (08a 41ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette de la copropriété du bloc H.

Identifiant parcellaire réservé : B 997L2 P0000.

Lot 31. La parcelle de terrain reprise sous teinte rose, d'une superficie de six ares nonante-deux centiares (06a 92ca) ; les constructions érigées sur ce lot. Ce terrain constituera l'assiette de la copropriété des blocs E et F.

Identifiant parcellaire réservé : B 997M2 P0000.

Les lots pourront être divisés par adjonction d'un coefficient alphabétique 1a, 1b et cætera selon le lot divisé, sans toutefois que le total affecté à chacune des divisions ne puisse être supérieur ou inférieur au nombre

de quotités dévolues au lot dans son ensemble.

Chapitre 2. Parties communes

La comparante nous déclare que sont reprises dans les parties communes :

- Les voiries et places intérieures pourvues de filets d'eau, de trottoirs, de plantations et de poteaux d'éclairage tant que ceux-ci ne feront pas partie totalement ou partiellement du domaine public ;
- Le chemin pédestre tant que celui-ci ne fera pas partie du domaine public ;
- Les zones de parcs et d'espaces verdurisés ; les emplacements de parkings communs, trottoirs et cheminements figurant au plan sous teinte bleu foncé.

Telles que ces parties communes figurent au plan, notamment sous les lots 7 (parc commun), 10 (espace commun), 22 (parkings visiteurs communs et leurs abords), 30 (abords et parterres communs) et 32 (trottoir commun).

De manière générale tout ce qui est à l'usage des copropriétaires (par exemple la signalétique éventuellement mise en place par la copropriété, les équipements de détente et de convivialité, etc.).

Ces parties communes sont rattachées à chaque lot à concurrence de :

- Lot 1 : trente-six/septante-sixièmes (36/76^e) ;
- Lot 2 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 3 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 4 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 5 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 6 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 9 : six/septante-sixièmes (6/76^e) ;
- Lot 11 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 12 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 13 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 14 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 16 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 17 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 18 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 19 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 20 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 21 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 23 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 24 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 25 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 26 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 27 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 28 : un/septante-sixièmes (1/76^e) ;
- Lot 29 : six/septante-sixièmes (6/76^e) ;
- Lot 31 : Sept/septante-sixièmes (7/76^e).

Il n'est pas attribué de quotités au lot 15, appelé à être divisé en emplacements de parkings privatifs destinés à être vendus aux propriétaires de

lots privatifs situés au sein de la zone à urbaniser et en seront en quelque sorte l'accessoire.

Chaque lot privatif formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire ou de la copropriété de l'immeuble à entité privatives multiples érigé sur le lot, constitutive d'un ensemble indivisible avec, comme accessoire inséparable, la quote-part afférente dans les parties communes.

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

Chapitre 3. Exclusion de la copropriété

Il est précisé que :

- le lot 8 d'une contenance de trente-six centiares (36ca), destiné à être cédé en faveur d'Orès pour une cabine électrique (ce lot 8 a reçu comme identifiant parcellaire réservé le numéro B **997P P0000**), et ;

- le lot « VOIRIE » d'une contenance de vingt-huit ares soixante-trois centiares (28a 63ca), destiné à être cédé à la ville de Marche-en-Famenne (ce lot « VOIRIE » a reçu comme identifiant parcellaire réservé le numéro B **997N2 P0000**) ;

Sont exclus de la copropriété pour rester la propriété de la société anonyme « FONCIÈRE INVEST ».

TITRE III. - CONSTITUTION DE SERVITUDES LIÉES À LA DIVISION

1.- La division de la zone dans son ensemble, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si les 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 ;
- de servitudes de passage pour piétons et tous véhicules permettant d'accéder aux lots privatifs qui, sans cet accès se trouveraient enclavés ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2.- Chaque lot est grevé d'une servitude de passage visant à assurer l'entretien, la réparation ou le remplacement de toutes les parties communes et de leurs accessoires, ainsi qu'il est précisé ci-après.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, quelle qu'en soit

la durée.

Sauf cas d'urgence, le syndic avertira les copropriétaires concernés au moins cinq jours ouvrables avant le début des travaux. Ceux-ci devraient par ailleurs, dans la mesure possible, ne pas nuire aux activités des copropriétaires.

TITRE IV.- CHARGES RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

Chaque lot supportera les frais d'entretien de son lot et notamment ceux relatifs aux espaces verts.

Afin d'assurer une parfaite harmonie du domaine des Hauts-de-Marche, l'entretien des parties communes, de tous objets servant en tout ou en partie à la zone tels que les équipements de détente et de convivialité ou le système de signalisation sera confié au syndic, selon un calendrier qu'il fixera pour assurer le parfait entretien de la zone.

Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de confier à une entreprise l'entretien des espaces verts compris dans les parties communes.

Les frais en résultant seront supportés par chaque lot au prorata du nombre de parts indivises qu'il détient dans l'ensemble de la zone.

Chapitre 1^{er}. Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente aux dépenses, couvrant une période de douze mois, rapportées au nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes du domaine des Hauts-de-Marche.

Le syndic se charge de réclamer ces montants à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion.

Chapitre 2. Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants et urgents, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale.

Cette dernière peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve.

Chapitre 3. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement au syndic.

Le non-paiement, fût-il partiel, de la facture à son échéance, donnera automatiquement et de plein droit lieu à application d'un intérêt moratoire calculé au taux légal majoré de deux points ainsi qu'au paiement d'une somme forfaitaire équivalente à dix pour-cent (10%) du montant de la facture, outre les éventuels dommages et intérêts judiciairement établis.

Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve pour la gestion de la zone.

Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre la copropriété et un des copropriétaires.

Chapitre 4. Recouvrement des charges communes ou privatives

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

À cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges

communes :

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

b) à percevoir lui-même à due concurrence ou à faire percevoir 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 sont défaillants envers la copropriété ; le locataire ou l'occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance ;

c) à réclamer, le cas échéant et pour ne pas mettre en péril la trésorerie de la copropriété, aux copropriétaires, en proportion de leurs quotités dans les parties communes de la zone, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier, en ce qui les concerne individuellement, à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle de ces dispositions.

Chapitre 5. Comptes annuels du syndic

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

Ce compte annuel du syndic est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale.

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

Les copropriétaires signaleront immédiatement au président de l'assemblée générale et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires peut décider, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, toutes modifications au système de comptabilisation défini ci avant et désigner un ou plusieurs commissaires aux comptes.

TITRE V.- SITUATION JURIDIQUE DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion des quotités qu'ils possèdent.

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 le lot privatif dont elle est l'accessoire et pour la quotité lui attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif,

grèvent, de plein droit, la quote-part des parties indivises qui en dépend comme accessoire inséparable.

Les quotités indivises attribuées à chaque lot devront constituer une partie commune du lot régi par l'article 577-2 du Code civil.

TITRE VI. - JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des propriétaires a le droit de jouir des parties communes dans les limites fixées par le présent acte et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires.

La fermeture temporaire, qu'elle soit totale ou partielle, de la voirie par un impétrant ne pourra se faire que moyennant autorisation écrite du syndic demandée par pli recommandé huit jours ouvrables avant cette interruption sauf urgence.

Cette fermeture ne peut, en aucune façon, porter atteinte à la chose indivise, sauf ce qui est stipulé au présent acte. Les entrepreneurs doivent user de la zone conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres propriétaires. Un état des lieux sera dressé avant et après travaux par le syndic ou par une personne dûment mandatée par lui.

Avant tous travaux de nature à affecter les parties communes ou le domaine public, le syndic pourra demander un cautionnement d'un montant dont le maximum sera fixé annuellement par l'assemblée générale. À défaut d'avoir pris une décision à ce sujet, le montant en vigueur lors de l'exercice précédent restera d'application. Ce cautionnement sera remis contre quittance lors de l'état des lieux dressé après les travaux si les parties communes n'ont subi aucun dégât. À défaut, ce cautionnement sera conservé par le syndic jusqu'à remise en parfait état, conformément à l'état des lieux dressé avant le début des travaux. Si ces travaux aux parties communes sont demandés par un copropriétaire dans son intérêt exclusif, c'est ce dernier qui devra cautionner et supporter seul les frais occasionnés par les états des lieux.

TITRE VII.- ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

Chapitre 1^{er}. Assemblée générale

Section 1. Pouvoirs

L'assemblée générale dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration des parties indivises du domaine des Hauts-de-Marche, à l'exception des charges incombant exclusivement aux propriétaires de chaque lot.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de la zone, lorsqu'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.

Section 2. Composition

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

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.

Toutefois, si un lot privatif est lui-même placé sous le statut de la copropriété forcée régi par les articles 577-2 et suivants du Code civil, l'association des copropriétaires de ce lot, représentée par son syndic, assistera à l'assemblée générale avec droit de vote.

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

Le mandataire devra être lui-même membre de l'assemblée générale et habilité à y prendre part et à y voter. Il ne pourra être porteur que de trois procurations au maximum.

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

Section 3.- Date et lieu de l'assemblée générale

L'assemblée générale se réunit au moins une fois l'an à l'endroit indiqué dans les convocations. Cette assemblée doit se réunir avant la fin du 1^{er} trimestre de chaque année civile. Elle aura pour ordre du jour l'approbation des comptes annuels établis par le syndic, la décharge à lui donner pour l'exercice écoulé, la fixation du montant maximal de la caution à exiger en cas de travaux affectant les parties communes, le cas échéant, la désignation du syndic ou le renouvellement de son mandat et la fixation de sa rémunération, la désignation du président de l'assemblée générale. D'autres points pourront, bien évidemment, être portés à l'ordre du jour, pour autant qu'ils figurent dans les convocations, sauf ce qui est dit ci-après pour les « divers ».

L'assemblée générale se tient en outre chaque fois que l'intérêt commun le requiert, à la demande du syndic ou de copropriétaires disposant ensemble d'au moins un cinquième des quotités.

Ceux-ci devront adresser au syndic une demande par lettre recommandée ou remise en mains propres contre accusé de réception, indiquant leur identité, le nombre de quotités qu'ils possèdent, les motifs de la convocation et les points qu'il désirent voir inscrits à l'ordre du jour. Le syndic devra, dans ce cas, convoquer l'assemblée dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande. À défaut pour le syndic d'avoir réuni l'assemblée dans le délai imparti, les requérants pourront saisir la juridiction compétente en vue d'obtenir sa révocation et la résiliation du contrat le liant à la copropriété, sans indemnité.

Le syndic, de son initiative ou pour obtempérer à la demande des copropriétaires possédant au moins 1/5 des quotités, adressera à chaque copropriétaire ou au syndic, si un lot est régi par les articles 577-2 et suivants du Code civil, une convocation dans la forme prévue au dernier alinéa de la présente section.

Cette convocation indiquera :

- la date de l'assemblée ;
- le lieu où elle se tiendra ;

- le motif de la convocation ;
- l'ordre du jour.

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 » peuvent être discutés mais 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, par écrit transmis au syndic par pli recommandé avec accusé de réception ou par courriel avec accusé de réception, l'inscription d'un point à l'ordre du jour avant l'envoi de la convocation.

Sauf dans les cas d'urgence dûment motivée, cette convocation devra être envoyée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée. Aucune assemblée, sans extrême urgence dûment motivée, ne pourra avoir lieu au courant des mois de juillet et août.

La convocation est effectuée par voie électronique, à moins que le destinataire n'ait exigé, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Section 4.- Constitution de l'assemblée - Quorum - Droit de vote

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire qu'elle désigne comme président pour une durée de 3 ans. Ce mandat est renouvelable.

Le président désigne un secrétaire qui aura la responsabilité de valider le procès-verbal établi par le syndic. Le président dirige les débats et assure la police de l'assemblée. Ses décisions sont sans appel.

Si le président est empêché ou indisponible, l'assemblée sera présidée par le copropriétaire le plus jeune parmi les membres présents.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires et le syndic sont présents, représentés ou ont été dûment convoqués.

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

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires (le syndic d'un bloc étant assimilé à un copropriétaire) sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotités afférentes aux parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie, après un délai de quinze jours au moins. Les convocations seront envoyées par le syndic. Elle pourra délibérer quel que soit le nombre de lots et de quotités présents ou représentés sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Chaque copropriétaire ou syndic dispose d'un nombre de voix correspondant aux quotités qu'il détient ou représente.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour

un nombre de voix supérieur à dix pour-cent des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si un même syndic représente à l'assemblée générale plus d'une copropriété, la limitation votale ci-dessus sera calculé isolément pour chacune des copropriétés qu'il représente.

Section 5.- Majorité - Unanimité

§ 1^{er}. 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 ou le présent acte.

§ 2. 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 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, s'abstient ou refuse d'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.

§ 3. Majorités spéciales - Unanimité

L'assemblée générale décide :

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

- a) de toute modification au présent acte pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ainsi que les charges communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, autres que les travaux imposés par la loi ou les règlements et les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement à l'identique, qui sont décidés à la majorité absolue ;

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 à l'exclusion de la modification des quotités indivises ;
- b) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- c) de tous actes de disposition de biens et droits immobiliers communs ;

- d) de toutes décisions relatives à l'harmonie des espaces verts de l'ensemble de la zone Hauts-de-Marche et au placement de tous panneaux publicitaires à l'exception de ceux relatifs à la mise en vente ou location de tout ou partie d'un lot privatif.

3° à **l'unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- a) de toute modification de la répartition des quotités ;
- b) de mettre fin à l'indivision.

Chapitre 2. Syndic

Section 1. Nomination

Le domaine des Hauts-de-Marche est géré par un syndic qui devra veiller à l'intérêt de tous les copropriétaires et qui sera nommé par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération. Cette rémunération, ainsi que les frais de gestion, sont à charge des copropriétaires à concurrence des quotités indivises détenues par chacun dans l'ensemble du complexe immobilier.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Section 2. Pouvoirs

Le syndic, dans la limite de ses pouvoirs, est chargé d'administrer la copropriété dans l'intérêt commun et entre autres :

- a) de convoquer l'assemblée générale ;
- b) de consigner les décisions de l'assemblée générale chronologiquement dans un registre ;
- c) d'exécuter les décisions de l'assemblée générale ;
- d) d'accomplir tous actes purement conservatoires et notamment les travaux urgents incombant à la copropriété ;
- e) de conclure des contrats avec les personnes ou les firmes chargées de l'entretien des choses communes ;
- f) de tenir la comptabilité et l'administration des fonds de la copropriété (recettes et dépenses) ;
- g) de fournir à chaque copropriétaire les décomptes annuellement ;
- h) de conclure les contrats d'assurances concernant exclusivement la copropriété ;
- i) de conclure tous actes qui concernent la copropriété, même non explicitement prévu aux présents statuts, mais qui concernent la saine gestion de la zone dans l'intérêt du bon fonctionnement de celle-ci ;
- j) de concilier toutes parties disposant d'un droit réel ou personnel dans la zone.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de la copropriété en partant de sa surveillance générale. Il veillera à assurer sa responsabilité civile.

S'agissant d'un mandat conventionnel, l'assemblée générale pourra étendre les pouvoirs du syndic lors de sa nomination.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais il peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité

L'assemblée peut toujours révoquer le syndic à la majorité absolue des voix présentes ou représentées.

TITRE VIII. - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chapitre 1^{er}. Servitudes relatives aux travaux

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, quelle qu'en soit la durée.

Chapitre 2. Assurances

Chaque propriétaire veillera à faire assurer sa propre responsabilité.

Les primes en résultant seront exclusivement à sa charge.

L'assemblée générale pourra décider de conclure des contrats d'assurance collective notamment en matière de responsabilité civile, accident de travail, et cætera.

Les primes en résultant seront à charge des copropriétaires chacun au prorata de ses quotes-parts indivises dans l'ensemble de la zone.

Chapitre 3. Opposabilité

Les dispositions du présent acte seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur un lot ou une partie quelconque de ce lot, un droit de quelque nature qu'il soit, ainsi que pour leurs ayants droit à quelque titre que ce soit.

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

Chapitre 4. Litiges

Tout problème ou litige résultant de l'interprétation ou de l'exécution des droits et obligations du présent acte de base, ainsi que des règlements et actes pris en vertu de celui-ci sont de la compétence exclusive des tribunaux de l'arrondissement du Luxembourg.

TITRE IX. - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Chapitre 1^{er}. Objectifs

Le présent règlement a pour objectif pour les copropriétaires, pour les occupants comme pour les employés, visiteurs, fournisseurs et opérateurs des réseaux (Proximus, Orès, Voo, SWDE,...) du domaine des Hauts-de-Marche (ces quatre dernières catégories étant regroupées dans le présent règlement sous le terme générique d'« utilisateurs ») :

- de déterminer les règles de la vie en commun ;
- de préciser, dans le but essentiel de maintenir l'harmonie de la zone, les droits et obligations de chacun en ce qui concerne la gestion, au sens large, des parties privatives comme l'utilisation des parties publiques et communes.

Chapitre 2. Découpage de la zone en parties privatives et communes

Les copropriétaires de la zone ont connaissance des statuts régissant la copropriété. Dans ce cadre, ils n'ignorent pas que la zone est divisée en :

- parties privatives : celles sur lesquelles ils disposent de leur droit réel ;
- parties publiques : celles affectées par la ville au domaine public ;

- parties communes : celles qui sont communes stricto sensu (zone de parcs et d'espaces verdurisés, différents équipements nécessaires en tout ou en partie à la copropriété) et celles dont la jouissance est octroyée par les statuts.

Pour faciliter la compréhension du présent règlement par les occupants et autres utilisateurs de la zone, ces parties privatives, publiques et communes sont reprises au plan en annexe.

Chapitre 3. Organisation opérationnelle de la copropriété

Afin que le fonctionnement pratique de la copropriété soit compréhensible par chacun, une synthèse du rôle des parties est reprise ci-après.

Les copropriétaires sont les détenteurs d'un droit réel sur un lot, droit dont l'accessoire inséparable d'une quote-part dans les parties communes.

Le syndic, désigné par l'assemblée générale, assume la gestion journalière de la copropriété et exécute les décisions prises par l'assemblée.

Chapitre 4. Champ d'application et opposabilité du règlement

Le règlement d'ordre intérieur est d'application pour tous les copropriétaires de la zone. Ceux-ci devront le faire respecter par tous les occupants ou visiteurs et par tout détenteur de leurs droits, à quelque titre que ce soit.

En outre, le syndic enverra copie du présent règlement aux opérateurs des réseaux.

Le respect obligatoire de ce règlement sera spécifié dans tous les actes ou documents de transfert de propriété ou de jouissance, de façon à le rendre opposable à tout intéressé.

Le nouvel intéressé est subrogé dans tous les droits et obligations résultant du règlement et est tenu de s'y conformer en tous points ainsi que ses ayants droits à tout titre.

Par ailleurs, toute clause comprise dans le présent règlement qui serait contraire aux dispositions légales doit être considérée comme nulle et non avenue, sans que cela n'entraîne la nullité de l'ensemble du règlement.

Chapitre 5. Respect de l'application du règlement

Le syndic est également chargé de s'assurer de la bonne application du règlement.

En cas d'urgence, le syndic prend toutes les mesures purement conservatoires ou d'administration provisoire.

Tout différend ainsi que toute difficulté d'interprétation ou d'exécution du règlement seront soumis, aux fins de conciliation et avant toute autre procédure, au syndic.

Chapitre 6 Modifications du règlement

Dans un but de garantir l'harmonie de la zone et d'améliorer les règles de la vie en commun, le règlement peut être modifié par l'assemblée générale se prononçant à la majorité absolue des voix présentes ou représentées.

Le règlement et ses modifications seront enregistrés par ordre de date dans un registre appelé « Textes coordonnés du règlement ».

Ce registre est tenu à jour par le syndic et est consultable par les copropriétaires, occupants et usagers de la zone, pendant les heures de bureau, au siège du syndic.

Les modifications du règlement seront notifiées à tous les copropriétaires de la zone, à charge pour ces derniers de les répercuter aux locataires et usagers par le moyen qu'ils jugeront le plus opportun en se ménageant toutefois la preuve de la transmission de cette information. Ces modifications seront également envoyées par les soins du syndic aux opérateurs des réseaux.

Ces modifications prendront effet le premier jour du mois suivant l'envoi de la notification aux copropriétaires.

Chapitre 7. Primauté du règlement

Les dispositions du présent règlement prévalent, dans le cadre du champ d'application dont question ci-dessus, sur tout règlement qui serait d'application au niveau des occupants de la zone, sauf dispositions légales contraires.

Chapitre 8. Gestion et entretien des parties privatives

À l'exception des entretiens des plantations et espaces verts dont la gestion est confiée au syndic en vue d'assurer une parfaite harmonie de la zone, le reste de la gestion et de l'entretien des zones privatives est effectué sous la responsabilité et aux frais exclusifs du copropriétaire concerné.

À ce titre, comme ses occupants ou utilisateurs, celui-ci devra respecter les règles suivantes :

- interdiction de toute construction ou ouvrage présentant un caractère provisoire si ce n'est pour les besoins temporaires d'un chantier : le camping, le caravanning ou le stationnement de nomades sont interdits sur le terrain, le tout sauf autorisation écrite du syndic ;
- obligation d'effectuer les travaux d'entretien relatifs aux bâtiments et à ses abords en temps utile (comme par exemple nettoyage des fenêtres et châssis, entretien des plantations), de manière à conserver à la zone son harmonie et son image de qualité ;
- interdiction d'exposer, sur les parties visibles de l'extérieur, toute réclame, enseigne, affiche, signalétique,... - même de façon temporaire - sans l'accord préalable écrit du syndic ;
- interdiction d'ériger toute antenne, parabole, mât, même de façon temporaire, sans l'accord préalable écrit du syndic, sauf si ces dispositifs ne sont pas visibles de l'espace public et moyennant, dans ce cas, le respect des éventuelles autorisations à obtenir de l'autorité ;
- interdiction d'entreposer tout dépôt de quelque nature que ce soit (épaves de véhicules, matériaux de construction, stockage,...) – même de façon temporaire – sans l'accord préalable écrit du syndic ;
- respect des réglementations en vigueur en matière de collecte et d'enlèvement des déchets, notamment en ce qui concerne la présence de conteneurs et sacs sur l'espace public ;
- interdiction de tout dépôt sauvage d'immondices à quelque endroit que ce soit de la zone ;

- octroi au syndic du libre accès aux zones privatives de manière à ce qu'il puisse vérifier le respect du règlement et des statuts, moyennant préavis de minimum 24H, sauf intervention urgente ne permettant pas de respecter un tel préavis .

Au cas où le syndic constaterait que l'état d'abandon ou le mauvais entretien extérieur d'un immeuble ou de ses abords viendraient à nuire à l'harmonie de la zone, celui-ci est autorisé, après mise en demeure adressée au copropriétaire concerné et restée sans suite un mois après son envoi, de faire exécuter d'office, aux frais du copropriétaire défaillant, les travaux d'entretien et/ou de réparation en question.

Toutes les sommes avancées pour le compte du copropriétaire défaillant porteront des intérêts de plein droit, au taux légal, augmenté de deux points.

Chapitre 9. Gestion et entretien des parties publiques

La gestion et l'entretien des parties publiques sont effectués par et aux frais de la ville.

Les copropriétaires, occupants et utilisateurs sont tenus de signaler immédiatement au syndic tout problème qu'ils rencontreraient à l'occasion de l'usage des parties publiques. Sauf urgence absolue et danger immédiat, ils ne sont en aucun cas autorisés à faire procéder, à leur initiative, à des interventions.

Chapitre 10. Gestion et entretien des parties communes

La gestion et l'entretien des parties communes sont effectués par le syndic, pour l'ensemble de la copropriété.

Les copropriétaires, occupants et utilisateurs sont tenus de signaler immédiatement au syndic tout problème qu'ils rencontreraient à l'occasion de l'usage des parties communes. Sauf urgence absolue et danger immédiat, ils ne sont en aucun cas autorisés à faire procéder, à leur initiative, à des interventions.

Chapitre 11. Règles d'utilisation des parties publiques et communes

D'une manière générale, les copropriétaires, occupants et utilisateurs de la zone devront jouir des espaces publics et communs comme une personne raisonnablement diligente et prudente. Ils veilleront donc à ce que l'harmonie de la zone comme la vie en commun ne soient à aucun moment troublées par leur fait.

Dans toute l'étendue du domaine des Hauts-de-Marche, les règles suivantes sont d'application :

- obligation de maintenir libres en tout temps les parties publiques et communes comme les voiries, les accès aux parkings, les aires de manœuvre et les zones de détente ;
- interdiction d'entreposer des déchets, des marchandises ou véhicules sur les parkings et autres espaces publics ou communs ;
- interdiction de stationner en dehors des espaces prévus à cet effet ;
- interdiction de klaxonner inutilement ;
- interdiction de poursuivre des activités génératrices de bruit entre 22 heures et 7 heures ;

- interdiction de consommer des boissons alcoolisées tant sur la voie publique que dans les espaces communs de la copropriété ; cette interdiction ne s'applique pas lors de manifestations festives ou sportives autorisées par l'autorité communale, aux endroits fixés dans l'arrêté d'autorisation ; si ces endroits correspondent à des espaces communs de la copropriété, l'autorisation du syndic sera en outre requise ;
- interdiction de laver ou de faire l'entretien de véhicules ou matériels divers sur les parkings et autres espaces publics ou communs ;
- interdiction de faire usage de matériels à moteur pour l'entretien des immeubles ou des abords de ceux-ci ou pour le façonnage du bois les dimanches et jours fériés avant 15 heures et après 18 heures et la semaine entre 20 heures et 07 heures, sauf dérogation à obtenir préalablement du bourgmestre dans des circonstances particulières à justifier ;
- interdiction d'ajouter une signalisation de balisage, de repérage ou d'interdiction. La signalisation sur les zones publiques est assurée exclusivement par la ville de Marche-en-Famenne et, sur les zones communes, par le syndic, à charge de la copropriété.

Le règlement de police adopté par le conseil communal de la ville de Marche-en-Famenne, consultable sur les sites <https://www.marche.be> ou <https://www.police.be/5300/> est intégralement d'application à l'intérieur du domaine des Hauts-de-Marche, sauf les dispositions plus contraignantes du présent règlement qui primeront, dans ce cas, celles du règlement de police.

En cas de dégradation aux parties publiques ou communes du fait d'un copropriétaire, occupant ou utilisateur, celui-ci s'engage à rembourser, le cas échéant, à la ville ou au syndic de la copropriété, le coût des réparations ou de la remise en état.

L'harmonie concerne les travaux d'entretien, de consommation ou de remplacement des plantes et arbustes par d'autres identiques. L'intérêt commun requiert une parfaite harmonie des espaces verts entre tous les lots privés.

Il en résulte que doit faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale :

- la plantation d'arbres à hautes tiges ;
- l'entreposage pendant une durée supérieure à huit jours de matériaux ;
- l'installation de panneaux publicitaires sauf s'il s'agit de panneaux informant de la mise en vente ou en location d'un lot privé construit sur le terrain et uniquement durant une période ne pouvant excéder huit jours après la cession ou la location du lot.

Chapitre 12. Règles d'utilisation concernant l'ensemble de la zone

Pour tous les copropriétaires, occupants et utilisateurs de la zone, les règles suivantes sont d'application :

- interdiction de provoquer tout bruit anormal ou excessif qui pourrait gêner les autres occupants de la zone et obligation, s'il est fait usage d'appareils ou machines susceptibles de produire des nuisances extérieures (bruits, parasites, odeurs, vibrations, etc.), d'atténuer ces nuisances par des dispositifs adéquats ;

- interdiction, sauf accord écrit préalable des autorités compétentes pour octroyer de telles autorisation, de conserver, produire, enfouir ou employer des produits qui seraient dangereux (notamment substances inflammables, explosives, toxiques ou nuisibles) ou qui présenteraient un risque quelconque pour les personnes, l'environnement ou les installations ;
- interdiction d'organiser sur la zone des activités immorales qui pourraient porter atteinte à l'image et à la réputation de la zone ;
- interdiction, à quelque titre que ce soit, de déverser dans les réseaux d'égouttage des substances ou produits dangereux ou prohibés tels que graisses, huiles, hydrocarbures, acides, alcalis, etc.

Chapitre 14. Appel d'urgence

Tous les copropriétaires sont tenus de fournir au syndic le nom, l'adresse et le numéro de téléphone (fixe et mobile) d'une personne responsable, susceptible d'être contactée à n'importe quel moment en cas d'urgence.

Les éventuelles modifications de cette information seront également à transmettre par écrit au syndic avant leur mise en œuvre.

Cette obligation s'impose à chaque copropriétaire même non occupant. Elle doit être exécutée dans les huit jours qui précèdent la première ou la modification de l'occupation d'un lot.

Chapitre 15. Indemnités et pénalités

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de janvier 2020, soit **109,69** points (2013=100).

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

Indemnité de base multipliée par index nouveau

Index de départ

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

IMPÉTRANTS – SERVITUDE À CONSTITUER - MANDAT

La comparante déclare qu'une servitude d'emprise en sous-sol devra être créée à charge de l'ensemble du domaine « Les Hauts de Marche », au profit des sociétés distributrices (ORÈS, SWDE, VOO, PROXIMUS) en ce qui concerne les impétrants.

Dans la mesure où cette servitude est susceptible de grever des droits privatifs destinés à être vendus ou cédés, chaque titulaire futur de ces droits devra donner mandat à la comparante, en vue de le représenter à l'acte de constitution de cette servitude, lequel déterminera les conditions et l'assiette de celle-ci.

DÉCLARATIONS

1) La comparante déclare :

- ne pas avoir connaissance d'une procédure judiciaire susceptible d'affecter la liberté du bien ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire ;

- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur désigné par le président du Tribunal de l'entreprise ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite non clôturée à ce jour ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens.

2) Le notaire certifie que la désignation de la personne morale répond au prescrit légal (dénomination, forme de la société, siège social, numéro à la Banque Carrefour des Entreprises).

DONT ACTE

Fait et passé, en date et lieu que dessus.

La comparante déclare qu'elle a eu l'occasion de prendre connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, la comparante et l'intervenante, représentées comme dit est, ont signé avec le notaire.