

No 26.309
Du 13/6/2005

40 4320 435
R 108

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de la
« Résidence DIVO-NANTO »
5500 DINANT, avenue Franchet d'Esperey, 21-24.**

ACTE DE BASE – REGLEMENT DE COPROPRITE
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

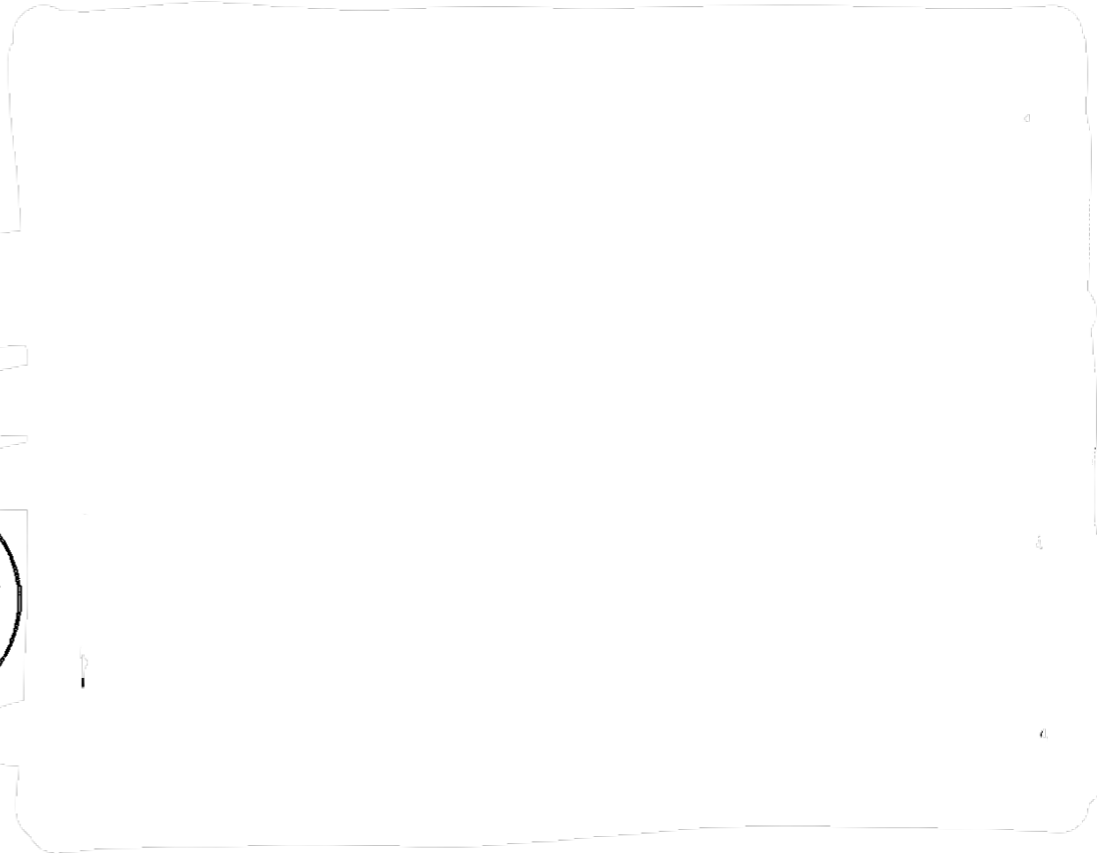
N° 26.309
Du 13/6/2005
ACTE DE BASE.
Dossier : 13.138/2005-0177.

L'AN DEUX MIL CINQ

Le treize juin.

Devant nous, Maître **François DEBOUCHE**, notaire suppléant à l'étude du notaire Henri-M. MATTOT, à Dinant, nommé à cette fonction suivant ordonnance du dix septembre deux mil deux, renouvelée,

A COMPARU :



J010931
Premier rôle



EXPOSE PRELIMINAIRE

La comparante nous a préalablement exposé ce qui suit :

1° DESIGNATION DES BIENS.

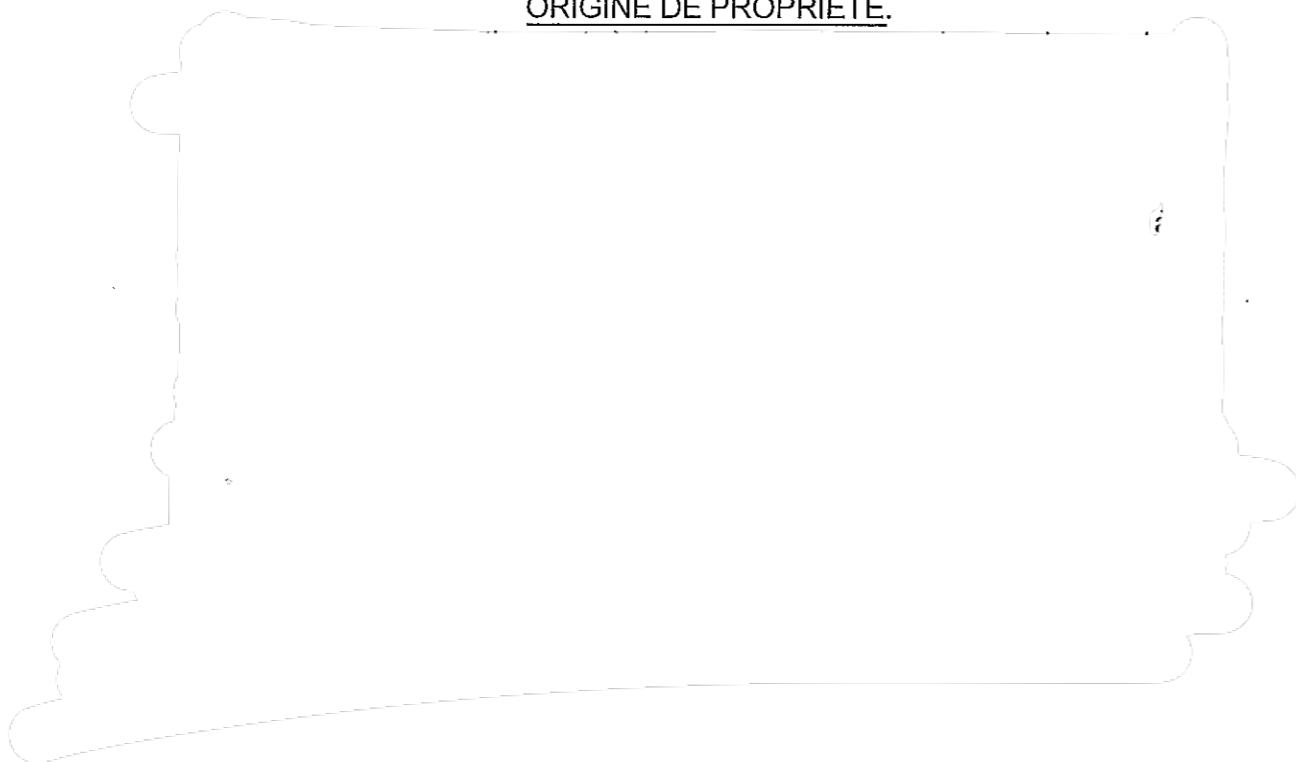
Elle est propriétaire des biens suivants :

Ville de Dinant - Première division

1) Une maison d'habitation avec garage/atelier, sur et avec terrain, l'ensemble sis avenue Franchet d'Esperey, 22 et 23 et avenue Cadoux, 44 cadastré ou l'ayant été section E numéro 597 P 2, pour une contenance de six ares trente centiares (6a 30ca).

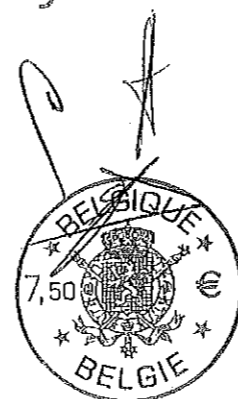
2) Un bâtiment en nature de salle d'exposition, sur et avec terrain, sis avenue Franchet d'Esperey, +23 et cadastré ou l'ayant été section E numéro 597 W 2, pour une contenance de deux ares un centiare (02a 01ca) et décrit comme suit au titre de propriété, étant l'acte du deux décembre mil neuf cent quatre-vingt-sept, ci-après vanté : « *Un garage, sis avenue Franchet d'Esperey, n° 24, cadastré section E n° 597S2/partie d'une contenance de deux ares quarante centiares, joignant l'avenue Cadoux, l'acquéreur, ladite avenue et le vendeur; observation faite qu'au rez-de-chaussée, ne font pas partie de la vente la cuisine et le w.c., qui dépendent de la maison voisine, restant appartenir au vendeur et tel que ce garage figure entouré d'un trait rouge au plan dressé par Monsieur Pierre Sauvage, géomètre expert immobilier à Dinant, le neuf octobre mil neuf cent quatre-vingt-sept ...* » ledit plan annexé à l'acte de Maître Jean Quinot, alors notaire à Dinant, du deux décembre mil neuf cent quatre-vingt-sept ci-dessus vanté.

Ces deux biens formant un ensemble pour une contenance cadastrale totale de huit ares trente et un centiares (08a 31ca) et cadastré actuellement section E numéros 597 P 2 et 597 W 2.

ORIGINE DE PROPRIETE.



Deuxième rôle
J019930



2° PERMIS D'URBANISME.

Une demande a été introduite par la comparante, tendant à l'obtention d'un permis d'urbanisme à délivrer par la Ville de Dinant, auprès de l'administration communale de Dinant en date du quinze octobre deux mil quatre et dont l'accusé de réception est daté du dix-huit octobre deux mil quatre. Ce permis a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de Dinant, en sa séance du vingt-trois mars deux mil cinq, sous références 2004/063/PB-2005/850.

Il restera, ainsi que les plans y annexés formant un ensemble, joint au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci.

3° DECLARATION D'INTENTION.

La comparante entend implanter, sur le site prédécrit, un ensemble immobilier consistant en la construction d'un immeuble à appartements multiples, en quatre entités, destiné en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts.

4° COPROPRIETE.

Le présent acte crée les statuts de l'ensemble immobilier à construire, qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la

quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, et du règlement de copropriété.

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

TITRE I.- ACTE DE BASE

I. Description des biens placés sous statut de copropriété.

Ville de DINANT - Première division

Un ensemble immobilier à construire, après démolition des bâtiments existants, sur les biens décrits ci-avant.

II. Désignation et division des biens - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée

Sur l'ensemble du terrain ci-dessus décrit sera donc construit, en quatre entités, un immeuble à appartements multiples, se composant :

- D'un sous-sol (niveau Meuse), avenue Colonel Cadoux, avec des caves, des emplacements de parking, ainsi que des locaux de services (maintenances et poubelles), quatre cages d'ascenseurs.
- D'un rez-de-chaussée (niveau avenue Franchet d'Esperey), avec six boxes de garages, trois caves, quatre appartements avec terrasse, divers locaux techniques, quatre halls d'entrée dénommés – de gauche vers la droite en regardant la façade – A, B, C, D.
- Du premier étage, composé de huit appartements avec terrasse.
- Du deuxième étage, composé de huit appartements avec terrasse.
- Du troisième étage, composé de six appartements et de quatre duplex avec quatrième étage et terrasse.
- Du quatrième étage, composé d'un appartement et de cinq duplex avec cinquième étage et terrasse.

Cet ensemble immobilier sera dénommé « **Résidence DIVO-NANTO** ».

La comparante déclare vouloir placer ces biens sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété, de sorte que les biens seront divisés sur base des plans dont question ci-avant :

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement », ou « duplex », ou « cave », ou « emplacement de parking » ou « box de garage », constituant chacun un lot privatif, et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000^{èmes}) indivis et rattachées, à titre

droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficulté, paraître, tant en demandant qu'en défendant, devant tous juges et tribunaux; exercer toutes poursuites, jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière; provoquer tous ordres, tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

DONT ACTE, fait et passé en l'étude du notaire Debouche.

La comparante nous déclare avoir pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale des parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions, la comparante a signé avec nous, notaire.

Trente-troisième
rôle

F 6361N

Enregistré à Dinant
le 21 juin deux mil cinq
vol. 232 fol. 23 case 6
Frais 25 rôle 25 renvoi
Reçu vingt-cinq euros (25 EUR)
Le Receveur,

P. DEFOIN

professionnelle et/ou libérale, non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES.

Après avoir été informée par le notaire soussigné sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un, relatif aux chantiers temporaires ou mobiles, publié au Moniteur belge du sept février suivant, la comparante déclare que les biens prédécrits ont fait l'objet, depuis le premier mai deux mil un, d'un dossier d'intervention ultérieure à transmettre à l'acquéreur. La comparante remettra au syndic un original du rapport du coordinateur, dressé pour les parties communes, et un original du rapport du coordinateur, dressé pour les parties privatives.

PROCURATION.

D'un même contexte, la comparante, dûment représentée, déclare constituer, pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément :

A qui elle donne pouvoir de, pour elle et en son nom :

VENDRE de gré à gré tout ou partie des lots privatifs formant la Résidence Divo-Nanto, tels que décrits dans le présent acte de base, aux clauses et conditions reprises par les présentes.

Et moyennant les prix, charges et conditions qui seront fixés dans les compromis de vente ; signer également les compromis de vente sous seing privé des dits lots privatifs, après avoir obtenu l'accord de Monsieur

ou de Monsieur sur les projets de compromis de vente.

Faire dresser tous cahiers de charges, acte de division et lotissement, diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications, notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.

Faire dresser tout acte de base modificatif.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance, avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter, des acquéreurs, toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières. Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous

d'accessoires inséparables aux parties privatives, conformément à l'article 577-2 paragraphe 9 alinéa 2 du Code civil.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par le lot privatif proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, chaque lot privatif formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible avec, comme accessoire inséparable, la quote-part lui 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 grevement de la propriété privative, mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les propriétaires ou occupants d'un lot privatif, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts des biens ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions prises par l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts des biens et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux propriétaires, occupants ou ayants droit.

III. Annexes aux statuts

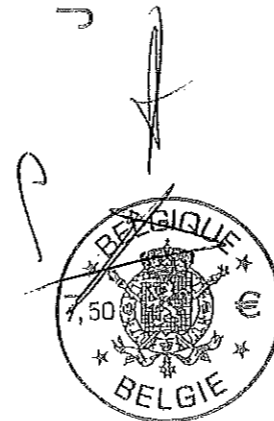
La comparante nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

1) Les plans d'implantation, **numéro 01**, dressés en date du treize octobre deux mil quatre, par MDW ARCHITECTURE,
2) Les différents plans dressés en date du vingt décembre deux mil quatre, par la société privée à responsabilité limitée MDW ARCHITECTURE, dont les bureaux sont situés 30 rue Van Meyel, à 1080 Bruxelles, formant un ensemble qui restera annexé aux présentes et reprenant :

- plans parking, R-D-C, **numéro 02**,
- plans R+1, R+2, **numéro 03**,
- plans R+3, R+4, **numéro 04**,
- plans R+5, toiture, **numéro 05**,
- plans coupe A-A, coupe C-C, **numéro 06**,
- plans coupe BB, coupe DD, **numéro 07**,
- plans élévations, **numéro 08**,
- plans élévation, **numéro 09**,
- plans élévation, **numéro 10**.

3) Le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Dinant, en date du vingt-trois mars deux mil cinq, qui sera annexé au présent acte.

Troisième rôle
J010929



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

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

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

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

L'intention de la comparante est de vendre ou louer séparément chaque unité privative, soit en cours de construction, soit une fois la construction achevée, avec les quotités indivises et relatives dans le terrain, et les parties communes de l'ensemble immobilier.

La comparante se réserve le droit de modifier la disposition de chaque unité privative ou de subdiviser, le cas échéant, une unité privative. Dans ce dernier cas, les dix millièmes de l'unité privative d'origine seront répartis par la comparante entre les nouvelles unités ainsi créées.

La comparante se réserve également le droit de supprimer une unité privative, en la rendant commune pour les besoins de la construction. Les dix millièmes restants ne seront pas modifiés, mais les calculs seraient alors effectués sur base des dix millièmes initiaux, déduction faite des dix millièmes de l'unité privative supprimée.

Eu égard à la situation de l'ensemble à construire et/ou à des impératifs de stabilité, des modifications dans les cotations des parties privatives pourraient être apportées.

IV. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

Généralités

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

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;

nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

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.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à leur domicile ou siège social respectifs, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Article 62.- Renvoi au Code civil

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

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit à la conservation des hypothèques de Dinant et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie de l'ensemble immobilier objet des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par la comparante, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Frais de l'acte de base

La quote-part de frais du présent acte de base sera fixée proportionnellement au nombre de dix millièmes attribués à chacun des lots privatifs, et sera à charge de chaque acquéreur d'un lot privatif.

Cette quote-part de frais d'acte de base sera payable lors de la signature de chaque acte authentique de vente, en même temps que la provision pour frais, droits d'enregistrement et honoraires du dit acte.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par la comparante en son siège ci-dessus indiqué.

ARBITRAGE

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

DECLARATION DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion des garages, emplacements de parking et des caves, dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

SECTION VI.- ASCENSEURS

Article 59.- Répartition des frais d'ascenseurs

Les ascenseurs desservant chacune des quatre entités de l'immeuble, seront considérés comme parties communes spécifiques à chacune de ces entités.

Il en résulte que pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un des ascenseurs et/ou de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privative dans les dites charges correspondra, par entité, à la répartition en dix millièmes fixée à l'article 20 des présents statuts.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparations des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

SECTION VII. DIFFERENDS

Article 60.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de gérance, s'il en existe un et, si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance, s'il en existe un et, si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

Article 61.- Conservation et diffusion des documents

Il sera polycopié des exemplaires des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur. Ils seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque

- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires – aération – exutoire de fumée - gaz - électricité - téléphone - télédistribution) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;

- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction, ou encore l'usage des lieux.

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

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment à celles traversant les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, un travail de ce genre ne sera pas exécuté les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente et un août; tous dégâts occasionnés aux biens privés à cette occasion seront réparés, aux frais de la copropriété.

Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées :

Les copropriétaires donnent (et au besoin constituent un mandat contractuel) au syndic le libre accès à leur propriété, occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêt commun, étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment ou intempestivement ces propriétaires.

Tous les copropriétaires et occupants devront tolérer les échafaudages nécessaires pour la réfection ou la réparation des toitures, corniches, etc...

De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs biens privés, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

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

Les lieux communs ou privatifs où seraient situés les compteurs d'eau, gaz et électricité sont frappés de servitude de passage, en faveur des agents des compagnies distributrices et en faveur du/ou des autres copropriétaires actuels ou futurs, pour permettre contrôles ou réparations.

Quatrième rôle
J010928



Les règles de mitoyenneté des murs et planchers sont d'application à l'intérieur de l'ensemble immobilier.

SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES REPRISES DE TITRES DE PROPRIETE ANTERIEURS.

A titre indicatif, le notaire soussigné rappelle que l'acte de vente par les consorts [] à [] du garage 597S 2/partie, intervenu devant le notaire Quinot, à Dinant, le deux décembre mil neuf cent quatre-vingt-sept, dont question ci-avant, reprend les clauses suivantes :

« *Conditions spéciales :*

« *Les portes et fenêtres de la cuisine, donnant sur le garage - reprises en A, B et C au plan ci-joint - seront murées par le vendeur et à ses frais, dans un délai d'un mois.*

« *Les conduites d'eau, de chauffage central et d'électricité, venant de l'immeuble voisin restant appartenir au vendeur, et aboutissant dans le bien ici vendu, seront obturées à hauteur de la nouvelle mitoyenneté, par le vendeur et à ses frais, dans un délai d'un mois. »*

La comparante nous déclare que son titre de propriété du premier juillet deux mil quatre contient les clauses suivantes :

« *L'acquéreur s'interdit, tant pour lui-même que pour ses ayants droit à tous titres, d'exploiter ou de faire exploiter par un tiers quel qu'il soit une station-service (distribution de carburant) dans tout ou partie du bien, objet du présent acte, durant une période de quinze ans à dater de ce jour, sous peine de dommages et intérêts que le vendeur se réserve le droit de réclamer. »*

Le vendeur déclare que son titre de propriété relatif au numéro cadastral 597P2, soit l'acte reçu par Maître Jean Quinot, notaire susdit, le vingt-huit mai mil neuf cent quatre-vingt-deux contient les mentions suivantes :

« *Dans le procès-verbal d'adjudication dressé par le notaire de Ville de Goyet, à Dinant, le deux octobre mil neuf cent soixante-sept, il est stipulé ce qui suit : Dans un acte reçu par Maître Gaston Leclef, notaire à Dinant, le trente mars mil neuf cent vingt-deux, portant vente par le*

« [] acquérant chacun divisément une propriété située au chemin de Bonsecours, il est écrit ce qui suit : Ils comprennent la servitude de vue insérée dans les termes suivants, en un acte dressé pour sa constitution devant Maître Delimoy, notaire à Dinant, le quatorze avril mil neuf cent dix :

« [] ont constitué au profit du Château de Bonsecours, une servitude en vertu de laquelle les constituants, leurs héritiers ou ayants droit s'interdisent le droit d'élever sur leur propriété à Saint-Médard-Dinant, servant de magasin de bois, de six cent nonante-cinq mètres carrés trente et un décimètres carrés soixante centimètres carrés, tenant à la route de Dinant à Namur, le chemin de halage et une ou des constructions dont la hauteur dépasserait celle de neuf mètres

supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

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

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Article 54.- Caves et emplacements de parking

La propriété et la jouissance des caves et emplacements de parking sont réglés à l'article 10 des statuts de copropriété.

Article 55.- Divers

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

SECTION V.- REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE

Article 56.- Chauffage

Chaque appartement sera pourvu d'une chaudière au gaz pour le chauffage, combiné avec une chaudière murale au gaz pour l'eau chaude.

Article 57.- Eau

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

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, seront répartis entre les propriétaires, au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

Article 58.- Electricité

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

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune, à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs de chacune des entités.

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

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.

3.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 19, paragraphe 10.

4.- Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement, ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

5.- En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Article 52.- Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Si aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres et terrasses, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, ascenseurs, paliers et halls d'entrée, exception est toutefois faite pour les locaux à usage de bureaux ou de professions libérales. Des affiches et enseignes pourront être placées sur la façade, au seul niveau du rez-de-chaussée et dans les limitations des réglementations en la matière.

La comparante se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'immeuble.

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

Dans l'hypothèse ou, par extraordinaire, l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée de chacune des entités, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Article 53.- Interdictions

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais

« septante-cinq centimètres, à partir du niveau de la route de Dinant à « Namur, et ce, dans le but de ne pas nuire à la vue d'aspect sur la Meuse « de la dite propriété

« Cette servitude continue à subsister au profit de la propriété présentement « vendue, avec l'étendue que son acte de constitution précité lui attribue, « mais seulement à charge de ce qui reste de la propriété qui en est grevée « après qu'on en ait distraint les immeubles suivants, dont les propriétaires « ont opéré le rachat de la servitude dont il s'agit, suivant acte reçu « aujourd'hui par le notaire soussigné.

« 1° Bien appartenant _____ : un « immeuble situé à Dinant Faubourg Saint Médart, tenant d'un côté à « Ronveau et de l'autre à Périot.

« 2° Bien appartenant _____ « _____ une maison avec cour et jardin sise à « Dinant, Faubourg Saint-Médart, joignant la route de Dinant à Namur, le « chemin de halage, d'un côté Thirionnet, de l'autre le garage Lecomte.

« Cette servitude est rappelée dans un acte du notaire Alfred Laurent du « huit juillet mil neuf cent vingt-deux et dans un acte du notaire soussigné « du quatre octobre mil neuf cent soixante-six. ».

Le vendeur déclare encore, en ce qui concerne cette dernière servitude :

- qu'aux termes d'un acte reçu par Maître François Debouche, notaire à Dinant, le deux avril deux mil trois, (_____)

_____ ont, après avoir déclaré qu'à leur connaissance ils étaient les seuls bénéficiaires de cette servitude, renoncer irrévocablement, au profit des biens, objets de la présente convention, pour eux, leurs ayants droit et ayants cause à tous titres, à tous les effets de ladite servitude constituée sur leur propriété respective.

- et qu'en conséquence, lesdits biens se trouvent ainsi libérés de la servitude dont il s'agit plus haut.

V. Description des biens

SOUS-SOL :

Parties privatives :

Un ensemble de **caves** dénommées de **CSS01** à **CSS15**, chacune d'elle étant composée du local proprement dit avec une porte.

Un ensemble d'**emplacements de parkings** dénommés de **ESS01** à **ESS18**, chacun d'eux étant composé de l'emplacement proprement dit avec marquage au sol.

L'emplacement **ESS15** doit être réservé pour un acheteur à mobilité réduite.

Parties communes :

Quatre ascenseurs avec, pour A et D, cage d'escaliers depuis rez-de-chaussée et un local dénommé maintenance, deux locaux poubelles et

Cinquième rôle

J010927



compteurs, un dégagement avec emplacements pour vélos, des aires de manœuvre pour les véhicules, des couloirs et dégagements pour atteindre les caves, les portes d'accès et de sorties pour les emplacements de parking par l'avenue Cadoux, les fondations, le gros œuvre, les conduits de cheminées et gaines techniques.

Le tout comme défini sur le plan Sous-sol « parking, R-D-C, n° 2 ».

REZ-DE-CHAUSSEE :

Entrée A :

Parties privatives :

- **Un appartement dénommé A.0.1** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, un débarras, trois chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé.

- **Un box de garage dénommé ER01** et composé du local proprement dit avec porte basculante et une porte d'accès vers palier.

Parties communes :

Un sas d'entrée comprenant : les boîtes aux lettres (une pour chaque entité) un boîtier comprenant l'ensemble des sonnettes et ouvre porte, un palier, escaliers et cage d'escaliers vers étages et sous-sol, un ascenseur avec sa cage, un local maintenance, le gros œuvre, les conduits de cheminées et les gaines techniques.

Entrée B :

Parties privatives :

- **Un appartement dénommé B.0.2** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, un débarras, trois chambres à coucher, une salle de bain avec water-closet, une salle de douche, un water-closet séparé.

- **Un box de garage dénommé ER02** et composé du local proprement dit avec porte basculante et une porte d'accès vers palier.

Parties communes :

Un sas d'entrée comprenant : les boîtes aux lettres (une pour chaque entité), un boîtier comprenant l'ensemble des sonnettes et ouvre porte, un palier, escaliers et cage d'escaliers vers étages, un ascenseur avec sa cage, un local pour les compteurs de gaz et d'eau des entités A et B, un local pour les compteurs électriques des entités A et B, un local maintenance, le gros œuvre, les conduits de cheminées et les gaines techniques.

Entrée C :

Parties privatives :

- **Un appartement dénommé C.0.3** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, un débarras, trois chambres à

SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

Article 51.- Mode d'occupation

a) Généralité.

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.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 50, à propos de la présence d'animaux.

S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

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

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

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

Peut être autorisé, dans les appartements ou locaux privés, l'exercice de certaines professions libérales, moyennant respect des conditions prescrites au présent acte et accord préalable du syndic, ou de l'assemblée générale.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

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

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 privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

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

3) Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée de gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

4) Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats et oiseaux non divagants.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du conseil de gérance ou du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du conseil de gérance ou du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages et intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

5) Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escaliers et les ascenseurs ne pourront être utilisées en aucune façon.

6) L'usage des emplacements de parking et des garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobiles et de stationner dans les entrées carrossables, devant les boxes de garages et les aires de manoeuvre, à l'effet de ne point gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie. Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

L'accès aux emplacements de parking et aux garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de parking ou d'un garage s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers, qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

coucher, une salle de bain avec water-closet, une salle de douche, un water-closet séparé.

- **Un box de garage dénommé ER03** et composé du local proprement dit avec porte basculante et une porte d'accès vers palier.

Parties communes :

Un sas d'entrée comprenant : les boîtes aux lettres (une pour chaque entité), un boîtier comprenant l'ensemble des sonnettes et ouvre porte, un palier, escaliers et cage d'escaliers vers étages, un ascenseur avec sa cage, un local pour les compteurs de gaz et d'eau des entités C et D, un local pour les compteurs électriques des entités C et D, un local maintenance, le gros œuvre, les conduits de cheminées et les gaines techniques.

Entrée D :

Parties privatives :

- **Un appartement dénommé D.0.4** et composé : d'un hall d'entrée, d'un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, un débarras.

- **Des boxes de garage dénommés ER04, ER05, ER06**, chacun d'eux étant composé du local proprement dit avec porte basculante et une porte d'accès vers palier.

- **Un ensemble de trois caves dénommées : CR01, CR02, CR03**, chacune d'elle étant composée du local proprement dit avec une porte.

Parties communes :

Un sas d'entrée comprenant : les boîtes aux lettres (une pour chaque entité), un boîtier comprenant l'ensemble des sonnettes et ouvre porte, un palier, escaliers et cage d'escaliers vers étages et sous-sol, un ascenseur avec sa cage, un local avec transformateur pour l'électricité, le gros œuvre, les conduits de cheminées et les gaines techniques.

Le tout comme défini sur le plan Rez-de-chaussée « plans parking, R-D-C n° 02 ».

PREMIER ETAGE :

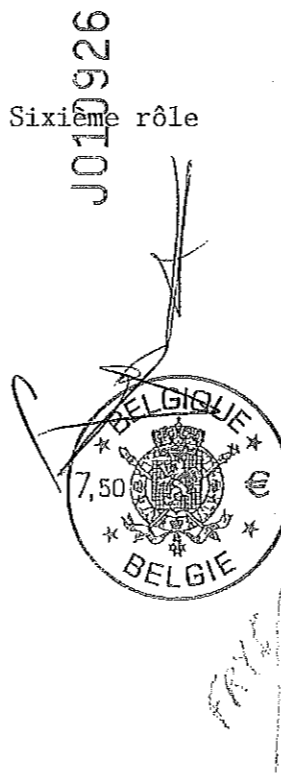
Entrée A :

Parties privatives :

- **Un appartement dénommé A.1.1** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, une chambre à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, un débarras.

- **Un appartement dénommé A.1.2** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé.

Sixième rôle



Parties communes :

Un palier, escaliers et cage d'escaliers vers étages, un ascenseur avec sa cage, le gros œuvre, les conduits de cheminées et les gaines techniques.

Entrée B :**Parties privatives :**

- **Un appartement dénommé B.1.3** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, un débarras.

- **Un appartement dénommé B.1.4** et composé : d'un hall, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, un débarras.

Parties communes :

Un palier, escaliers avec cage d'escaliers vers étages, un ascenseur avec sa cage, le gros œuvre, les conduits de cheminées et les gaines techniques.

Entrée C :**Parties privatives :**

- **Un appartement dénommé C.1.5** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, un débarras.

- **Un appartement dénommé C.1.6** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, un débarras.

Parties communes :

Un palier, escaliers et cage d'escaliers vers étages, un ascenseur avec sa cage, le gros œuvre, les conduits de cheminées et les gaines techniques.

Entrée D :**Parties privatives :**

- **Un appartement dénommé D.1.7** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, deux débarras.

- **Un appartement dénommé D.1.8** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, deux débarras.

Parties communes :

Un palier, escaliers et cage d'escaliers vers étages, un ascenseur avec sa cage, le gros œuvre, les conduits de cheminées et les gaines techniques.

Article 48.- 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, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Si les occupants veulent mettre :

1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par le syndic.

2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identiques à celle déterminée par le syndic.

3) des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic du côté extérieur.

4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

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

SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.**Article 49.- Service des eaux**

1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.

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

3) Le cas échéant, chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année, en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

4) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le promoteur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

Article 50.- Aspect - Tranquillité

1) Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les ascenseurs, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de parking et garages, devront être maintenues libres en tous temps.

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

2) 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.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

c) à toucher à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

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

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

Tous et chacun des 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 des susdites dispositions.

D. Comptes annuels du syndic

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

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic déterminera 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 syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS

Article 47.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, ascenseurs, escaliers, etcetera...).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les hall du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, l'aire de manoeuvre du sous-sol, les couloirs des caves, les locaux techniques; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Le tout comme défini sur le plan 1^{er} étage « plans R+1, R+2, n° 03 ».

DEUXIEME ETAGE :

Entrée A :

Parties privatives :

- **Un appartement dénommé A.2.1** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, une chambre à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, un débarras.

- **Un appartement dénommé A.2.2** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé.

Parties communes :

Un palier, escaliers et cage d'escaliers vers étages, un ascenseur avec sa cage, le gros œuvre, les conduits de cheminées et les gaines techniques.

Entrée B :

Parties privatives :

- **Un appartement dénommé B.2.3** et composé : d'un hall d'entée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, un débarras.

- **Un appartement dénommé B.2.4** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, un débarras.

Parties communes :

Un palier, escaliers et cage d'escaliers vers étages, un ascenseur avec sa cage, le gros œuvre, les conduits de cheminées et les gaines techniques.

Entrée C :

Parties privatives :

- **Un appartement dénommé C.2.5** et composé : d'un hall d'entrée, séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, un débarras.

- **Un appartement dénommé C.2.6** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, un débarras.

Parties communes :

Un palier, escaliers et cage d'escaliers vers étages, un ascenseur avec sa cage, le gros œuvre, les conduits de cheminées et les gaines techniques.

J010925
Septième rôle



Entrée D :**Parties privatives :**

- **Un appartement dénommé D.2.7** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, deux débarras.

- **Un appartement dénommé D.2.8** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, deux débarras.

Parties communes :

Un palier, escaliers et cage d'escaliers vers étages, un ascenseur avec sa cage, le gros œuvre, les conduits de cheminées et les gaines techniques.

Le tout comme défini sur le plan 2^{ème} étage « plans R+1, R+2, n° 3 ».

TROISIEME ETAGE :

Entrée A :**Parties privatives :**

- **Un appartement dénommé A.3.1** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, une chambre à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, un débarras.

- **Un appartement dénommé A.3.2** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé.

Parties communes :

Un palier, escaliers et cage d'escaliers vers étages, un ascenseur avec sa cage, le gros œuvre, les conduits de cheminées et les gaines techniques.

Entrée B :**Parties privatives :**

- **Un appartement dénommé B.3.3** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, un débarras.

- **Un appartement dénommé B.3.4** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, un débarras.

Parties communes :

Un palier, escaliers et cage d'escaliers vers étages, un ascenseur avec sa cage, le gros œuvre, les conduits de cheminées et les gaines techniques.

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

Toutefois, il est loisible à la comparante de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

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

B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic, dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de cinquante eurocentimes (0,50 €) par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à un euro (1,00 €) par jour, à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement.

Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de vingt-cinq euros (25,00 €) de frais de dossier de la copropriété, pour tout litige qui serait transmis à l'avocat. A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

C. Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

- a) à arrêter le chauffage dans le bien du défaillant;
- b) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Article 44.- Attribution du syndic

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - gaz - ascenseurs - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article 45.- Mandat du syndic

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations.

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Article 46.- Comptabilité**A. Provision pour charges communes**

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

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

Entrée C :**Parties privatives :**

- **Un appartement dénommé C.3.5** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, un débarras.

Servitudes - **Un appartement dénommé C.3.6** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, un débarras.

Parties communes :

Un palier, escaliers et cage d'escaliers vers étages, un ascenseur avec sa cage, le gros œuvre, les conduits de cheminées et les gaines techniques.

Entrée D :**Parties privatives :**

- **Un appartement duplex dénommé D.D.3.7** et composé :

- au troisième étage, d'un hall d'entrée, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, un débarras, escaliers et cage d'escaliers depuis séjour vers quatrième étage en partie mansardé, avec vélux,

- et au quatrième étage, de deux chambres à coucher, une salle de bain avec un water-closet, un débarras.

- **Un appartement duplex dénommé D.D.3.8** et composé :

- au troisième étage, d'un hall d'entrée, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, un débarras, escaliers et cage d'escaliers depuis séjour vers quatrième étage en partie mansardé, avec vélux,

- et au quatrième étage, de deux chambres à coucher, une salle de bain avec un water-closet, un débarras.

- **Un appartement duplex dénommé D.D.3.9** et composé :

- au troisième étage, d'un hall d'entrée, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, escaliers et cage d'escaliers depuis séjour vers quatrième étage en partie mansardé, avec vélux,

- et au quatrième étage : d'une chambre à coucher, une salle de bain avec un water-closet, un débarras.

- **Un appartement duplex dénommé D.D.3.10** et composé :

- au troisième étage, d'un hall d'entrée, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, escaliers et cage d'escaliers depuis séjour vers quatrième étage en partie mansardé, avec vélux,

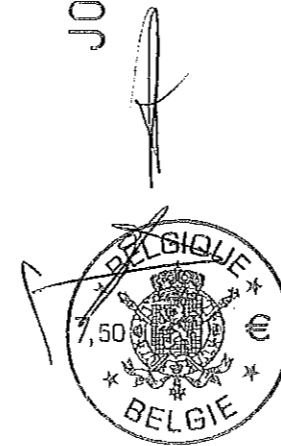
- et au quatrième étage : d'une chambre à coucher, une salle de bain avec un water-closet, un débarras.

Parties communes :

Un palier, escaliers et cage d'escaliers vers étages, un ascenseur avec sa cage, le gros œuvre, les conduits de cheminées et les gaines techniques, une toiture, machinerie ascenseur de l'entité D.

J010924

Huitième rôle



Le tout comme défini sur le plan 3^{ème} et 4^{ème} étage « plans R+3, R+4, n° 04 ».

QUATRIEME et CINQUIEME ETAGES :

Entrée A :

Parties privatives :

- **Un appartement dénommé A.4.1** et composé : d'un hall d'entrée, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, une chambre à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, un débarras.

- **Un appartement duplex dénommé A.D.4.2** et composé :

- au quatrième étage, d'un hall d'entrée, un water-closet, un séjour avec cuisine ouverte, une terrasse, une chambre à coucher avec salle de douche, escaliers et cage d'escaliers depuis séjour vers cinquième étage en partie mansardé, avec vélux,

- et au cinquième étage, d'une chambre à coucher, une salle de bain avec un water-closet, un dressing.

Parties communes :

Un palier, escaliers et cage d'escaliers vers étages, un ascenseur avec sa cage, le gros œuvre, les conduits de cheminées et les gaines techniques, une toiture, machinerie ascenseur de l'entité A.

Entrée B :

Parties privatives :

- **Un appartement duplex dénommé B.D.4.3** et composé :

- au quatrième étage, d'un hall d'entrée, un water-closet, une salle à manger avec cuisine ouverte, une terrasse, un salon, un débarras, escaliers et cage d'escaliers depuis séjour vers cinquième étage en partie mansardé, avec vélux,

- et au cinquième étage, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé.

- **Un appartement duplex dénommé B.D.4.4** et composé :

- au quatrième étage, d'un hall d'entrée, un water-closet, une salle à manger avec cuisine ouverte, une terrasse, un salon, un débarras, escaliers et cage d'escaliers depuis séjour vers cinquième étage en partie mansardé, avec vélux,

- et au cinquième étage, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé.

Parties communes :

Un palier, escaliers et cage d'escaliers vers étages, un ascenseur avec sa cage, le gros œuvre, les conduits de cheminées et les gaines techniques, une toiture, machinerie ascenseur de l'entité B.

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 19, paragraphe 10.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC

Article 42.- Conseil de gérance

Le conseil de gérance, s'il en est nommé un, est composé d'un président et de trois assesseurs.

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par télex, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en ses lieu et place.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés à l'article 30 des statuts et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de gérance délibérera valablement si trois au moins de ses membres sont présents.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

Article 43.- Nomination du syndic

Le syndic est élu par l'assemblée générale, qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation, sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts.

Elle pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions, sans préjudice au droit de désigner un syndic provisoire.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Les membres du conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile; les primes constituent une charge commune générale.

copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale décidait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feront la demande.

Cette demande devra être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents auront la faculté de se rallier à cette décision, s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persisteront dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

TITRE III – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 41.- 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.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Entrée C :

Parties privatives :

- **Un appartement duplex dénommé C.D.4.5** et composé :

- au quatrième étage, d'un hall d'entrée, un water-closet, une salle à manger avec cuisine ouverte, une terrasse, un salon, un débarras, escaliers et cage d'escaliers depuis séjour vers cinquième étage en partie mansardé, avec vélux,

- et au cinquième étage, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet séparé, un local vide attenant à la chambre 1.

- **Un appartement duplex dénommé C.D.4.6** et composé :

- au quatrième étage, d'un hall d'entrée, trois chambres à coucher, une salle de douche, une salle de bain, un débarras, escaliers et cage d'escaliers depuis hall vers cinquième étage, deux W.C. séparés,

- au cinquième étage, un séjour avec cuisine ouverte donnant sur une grande terrasse en toiture.

Parties communes :

Un palier, escaliers et cage d'escaliers vers étages, un ascenseur avec sa cage, le gros œuvre, les conduits de cheminées et les gaines techniques, une toiture, machinerie ascenseur de l'entité C.

Le tout comme défini sur le plan 4^{ème} et 5^{ème} étages « plans R+3, R+4, n° 04, et plans R+5 n° 5 ».

REMARQUES PARTICULIERES

Les caves **CR01, CR02, CR03** ne peuvent être attribuées qu'aux appartements de l'entité D.

RECAPITULATION DES LOCAUX ET QUOTITES.

LEGENDE :

A.0.1	: ENTREE A, SUIVI DU N° DE L'ETAGE, SUIVI DU N° SUR LE PLAN
D.D.3.7	: ENTREE D DU DUPLEX, SUIVI DU N° DE L'ETAGE ET DU N° SUR LE PLAN
CSS01	: CAVE DU SOUS SOL SUIVI DU N° SUR PLAN
ESS01	: EMPLACEMENT PARKING DU SOUS SOL, SUIVI DU N° SUR PLAN
CR01	: CAVE AU REZ DE CHAUSSEE, SUIVI DU N° SUR PLAN
ER01	: EMPLACEMENT PARKING AU REZ DE CHAUSSEE, SUIVI DU N° SUR PLAN

APPARTEMENT		NIV SS		NIV SS	
A.0.1	288	CSS01	9	ESS01	17
B.0.2	340	× CSS02	6	ESS02	17
C.0.3	387	CSS03	7	ESS03	18
D.0.4	304	CSS04	5	× ESS04	22
× A.1.1	183	CSS05	5	ESS05	19
× A.1.2	212	CSS06	10	ESS06	18
B.1.3	232	CSS07	7	ESS07	22
B.1.4	240	CSS08	7	ESS08	18
C.1.5	250	CSS09	8	ESS09	19
C.1.6	272	CSS10	7	ESS10	19

Neuvième rôle

J010923



D.1.7	281	CSS11	5	✗	ESS11	18
D.1.8	306	CSS12	5		ESS12	18
A.2.1	186	✗ CSS13	8		ESS13	18
A.2.2	219	CSS14	9		ESS14	18
B.2.3	232	CSS15	7		ESS15	28
B.2.4	240				ESS16	19
C.2.5	250				ESS17	15
C.2.6	272				ESS18	21
D.2.7	281					
D.2.8	306	NIV REZ			NIV REZ	
A.3.1	186	CR01	5	✗	ER01	26
A.3.2	219	CR02	5	✗	ER02	22
B.3.3	232	CR03	5		ER03	23
B.3.4	240				ER04	29
C.3.5	250				ER05	18
C.3.6	272				ER06	18
D.D.3.7	289					
D.D.3.8	322					
D.D.3.9	211					
D.D.3.10	195					
A.4.1	169					
A.D.4.2	255					
✗ B.D.4.3	292					
B.D.4.4	286					
C.D.4.5	312					
C.D.4.6	389					

Total : dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes).

VI. Modifications éventuelles à l'acte de base – Réserve de droits

La comparante déclare réserver à son profit exclusif le droit :

1°- de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

2°- de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privatifs.

3°- de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs, ou de scinder des locaux privatifs.

4°- de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

5°- de transformer des emplacements pour voiture en garages fermés. Le propriétaire ne pourra pas transformer son emplacement en garage fermé, sauf accord préalable et écrit de la comparante.

6°- de signer tout bail emphytéotique qui devrait intervenir avec la compagnie de distribution d'électricité, en vue de l'installation d'une cabine d'alimentation en électricité de l'immeuble.

7°- de redistribuer les dix millièmes entre des parties privatives non vendues, pour autant que le total de ces dix millièmes redistribués reste inchangé.

concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal pratiqué par la Banque Nationale, majoré de trois pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotités dans les parties communes.

Article 40.- Destruction et reconstruction d'immeuble - Fin de l'indivision

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros oeuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros oeuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;
- les dommages qui ne concernent pas le gros oeuvre de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance, ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction, ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre/cinquièmes, en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;
- à l'unanimité des voix des copropriétaires, en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotités, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale de la copropriété.

Article 39.- Sinistres - Procédures et indemnités

1.- Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2.- Le syndic supervisera tous les travaux de remise en état à effectuer suite aux dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3.- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances seront encaissées par le syndic et déposées en banque sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartiendra de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle pourra cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes; une copie doit en être remise au syndic.

4.- Il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages, ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage, ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotités de chaque propriétaire, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à

La description des parties communes et privatives, ainsi que les plans sur lesquels elle est fondée, n'a rien de définitif et donc n'a qu'un caractère indicatif.

Seule est immuable la configuration du local vendu, telle qu'elle sera établie dans chaque acte particulier de vente ou au plan type auquel il sera référé dans cet acte.

La composition et la confirmation des parties privatives et des parties communes de l'immeuble n'ont pour le surplus rien de définitif; elles pourront être modifiées, même en cours de construction, en exécution des principes arrêtés ci-avant, de ceux précisés au cahier général des charges régissant la vente, des règlements des autorités compétentes ou même, dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière de l'ensemble immobilier, les quotités respectives dans les parties communes des locaux ainsi modifiés étant adaptées en conséquence.

Le représentant de _____ sera habilité à signer seul les actes qui seraient établis en vertu des dispositions qui précèdent, sans l'intervention des copropriétaires de l'immeuble.

Les acquéreurs d'entités privatives donnent dès à présent et pour lors, à la dite société, mandat d'office irrévocable, par le seul fait de leur acquisition de, pour eux et en leur nom, comparaître et signer tous actes ayant pour objet de constater les modifications effectuées et les servitudes constituées dont question ci-dessus et, plus spécialement, comparaître en leur nom à tous actes modificatifs constatant l'incorporation des parties privatives dans les parties communes et inversement, à l'exclusion des parties privatives qui leur ont été vendues.

Ce mandat est toutefois limité à la durée et à l'achèvement complet des travaux de construction de l'ensemble immobilier, ce qui sera censé coïncider avec la date de réception définitive de la dernière entité privative.

Les modifications ci-dessus prévues ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'édifice.

En outre, la société comparante, ou ses ayants droit, pourra, à tout moment, durant la période de construction, mais au cas où la stabilité ou la sécurité de l'immeuble l'exigerait, apporter toutes les modifications qu'elle jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun.

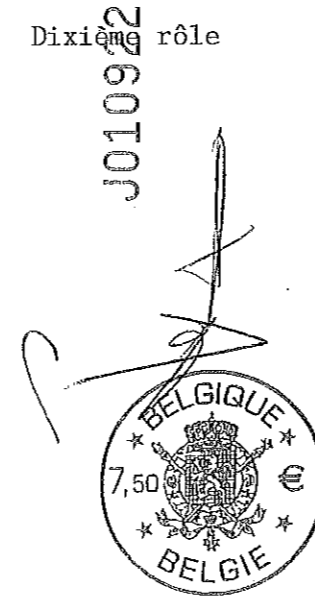
La quotité indivise afférente à la partie vendue, suivant de nouveaux plans qui seraient établis, sera fixée au moment de la vente, dans l'acte de vente par le maître de l'ouvrage, qui tiendra compte des surfaces respectives et, éventuellement, des valeurs respectives, pour opérer la nouvelle répartition des dix millièmes.

La réunion d'un bien privé avec un autre, du même niveau ou d'un niveau supérieur ou inférieur, est possible, mais à condition que cette réunion soit autorisée :

- par la comparante, si la demande intervient avant la vente du dernier lot,
- par l'assemblée des copropriétaires dans les autres cas.

Et pour autant que l'état des constructions le permette et que tous les frais soient supportés exclusivement par le propriétaire des biens réunis, auquel incombera également la responsabilité des travaux et de leur suite.

Dixième rôle



En cas de réunion des biens privés, les quotités indivises attribuées aux biens seront égales à la somme des quotités afférentes à chacun des biens séparément.

Les travaux ci-dessus désignés feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation de la comparante et de l'architecte du bâtiment, jusqu'à la cession par la comparante du dernier lot privatif, et ensuite à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue ou des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés, si ces travaux impliquent une modification de la destination du bien. L'assemblée générale pourra en outre décider de faire superviser ces travaux par un architecte. De manière générale, les honoraires éventuels de l'architecte afférents à ces travaux, ainsi que le coût de ces derniers et les frais éventuels de modification des statuts, seront supportés par le propriétaire concerné.

VII. Mandat

La comparante est habilitée à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

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

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable à la comparante de les représenter à la signature de ces actes.

L'assemblée générale ne pourra aucunement porter atteinte au mandat et aux réserves de droits qui précèdent.

VIII. Renonciation à l'accession

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

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

Article 34.- Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble de la copropriété, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à la copropriété.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

Article 35.- Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, ou qui souhaiteraient assurer d'autres périls, ont la faculté de souscrire, pour leur compte personnel et à leurs frais, une assurance complémentaire.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire, et ils en disposeront librement.

Article 36.- Primes et surprimes

Le syndic acquittera les primes des contrats d'assurance de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire, ou du chef du personnel qu'il emploie, ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime sera à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 37.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe, contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège en Belgique. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

Article 38.- Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.
7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance souscrites.

Article 33.- Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance couvrira au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords, et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires, chaque fois que l'assemblée le jugera utile.

Il en sera notamment ainsi :

a) de la responsabilité du fait des bâtiments (article 1386 du code civil), qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives;

b) de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires, sur base de l'article 1384 du code civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par la copropriété.

Les polices "responsabilités" devront contenir la stipulation suivante: "Seront considérés comme « tiers », les copropriétaires, locataires, « occupants à un titre quelconque, le syndic, les femmes d'ouvrage, « membres du personnel, soit au service de la copropriété, soit au service « d'un copropriétaire".

Les indemnités seront affectées, par le syndic, à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le syndic, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

3° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic et du conseil de gérance

Cette assurance sera souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel, et en faveur du conseil de gérance.

II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic, si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix.

IX. Conditions régissant les ventes

A.- CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Les conditions générales de vente seront reprises dans chaque compromis de vente d'un lot privatif, ainsi que dans chaque acte authentique de vente.

B.- DESCRIPTIF DES TRAVAUX.

Le descriptif des travaux sera applicable à toutes les ventes, à moins qu'il y soit dérogé par des conditions particulières dans la convention de vente et la correspondance échangée entre le vendeur et l'acquéreur ou toutes personnes agissant en leur nom ou pour leur compte, tel qu'un architecte.

En cas de discordance entre les plans et les prescriptions du dit descriptif, ces dernières prévalent sur les indications des plans, sous réserve de ce qui est indiqué ci-après concernant le droit de modifier les plans et l'acte de base.

Dispositions urbanistiques

Sans préjudice à ce qui est énoncé dans le présent acte de base, la comparante déclare que l'ensemble immobilier a fait l'objet du permis d'urbanisme susvanté, mais qu'aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir les actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine sur ce même bien, à l'exception évidemment des droits pouvant résulter du permis d'urbanisme dont question ci-avant. En outre, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, ne peut être accompli sur le bien, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

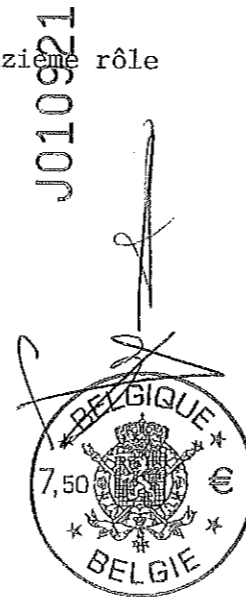
CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables 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

Onzième rôle



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 personnes cédant leur droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux occupants, 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 « appartement », « duplex », « cave », « emplacement de parking », « box de garage » 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 point V du présent acte.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes), 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).

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

Si un copropriétaire fait effectuer ultérieurement des travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

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

Article 32.- Généralités

1. Tous les contrats d'assurance de la copropriété sont souscrits par le syndic, qui devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'Assemblée générale ou par le Conseil de gérance, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurance des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

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

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurance à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité absolue des voix.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice à leur renonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurance et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurance doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, et les membres du conseil de gérance, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble seront supportées par tous les copropriétaires, au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

Article 29.- Réparations urgentes

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

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

Article 30.- Réparations ou travaux non urgents

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

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

Article 31.- Servitudes relatives aux travaux

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

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

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant l'agglomération dinantaise, dont les nom et adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

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

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction de l'immeuble, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les corps de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

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 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 à la comparante de modifier l'acte de base.

La nouvelle répartition des dix millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique, devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

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

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

- d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de 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 amélioration, embellissement ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble.

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs, pour chacune des quatre entités.

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1. Sol

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous le rez-de-chaussée privatif de l'édifice morcelé.

Douzième rôle

J010920



3. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que, s'il était détruit, l'immeuble ne serait plus entier.

Il en résulte que les murs clôturant les bâtiments, s'il en existe, sont de gros murs. En effet, s'ils étaient détruits, les cours et accès cesseraient d'être fermés, ce qui mettrait hors de sécurité non seulement le rez-de-chaussée, mais encore les étages.

4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen, parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

6. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs, pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

7. Murs de clôture

Les murs entourant les cours éventuelles, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si les cours sont privatives, les clôtures n'en sont pas moins en copropriété, lorsqu'elles sont destinées à délimiter l'ensemble de l'immeuble. Elles sont mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

8. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privatifs, sont privatifs; à l'extérieur ils sont communs.

9. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

Le gros oeuvre des sols et plafonds est un élément commun.

10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs, dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

11. Cheminées

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

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

12. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes, s'ils sont immédiatement sous le toit et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

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

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

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, nonobstant toutes conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article :

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

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

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

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes par le syndic lors de la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'association des copropriétaires qui pourra en demander le remboursement au cédant.

Les frais découlant des travaux urgents décidés par le syndic conformément à l'article 30 des statuts après la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'acquéreur, nonobstant toutes conventions contraires entre les parties.

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 27.- Généralités

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

Article 28.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

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

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire, dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire, prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

Article 26.- Cession d'un lot.

§ 1. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état :

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

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

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

Le notaire en informe les parties.

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

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

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

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

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

On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie, s'il y a lieu.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

13. Façades

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

A la façade, doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de porte fenêtres, les terrasses avec leurs accessoires.

14. Fenêtres

Les fenêtres et porte fenêtres, avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des éléments privatifs. Le remplacement des fenêtres, porte fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'ensemble immobilier :

- les travaux de peinture extérieure aux fenêtres, porte fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, porte fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné, durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ce cas, intervenir dans ces frais.

- le style des fenêtres, porte fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

15. Escaliers

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupes) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier.

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

16. Portes palières

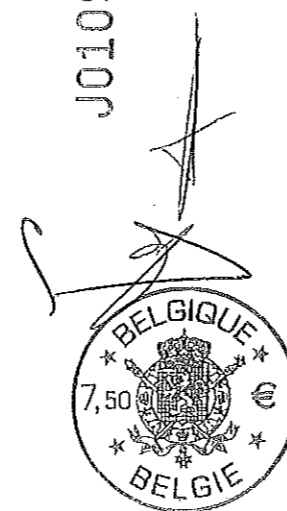
Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives face intérieure, et communes face extérieure.

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par un occupant ou l'un de ses visiteurs seront à sa charge.

17. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, mazout et électricité, radio et télédistribution, ainsi que les compteurs et

Treizième rôle
J010919



accessoires y relatifs, les décharges, les aérations, les coupoles d'évacuation de fumées, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

18. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuteries, points lumineux, éclairage de secours, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les accès aux boxes de garages, les accès et aires de manoeuvre des emplacements de parking, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vide-poubelles, des communs en général est déclaré partie commune.

19. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre portes automatiques, parlophones, vidéophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sols, les portes automatiques d'entrée et de sortie du sous-sol à l'avenue Cadoux, l'aire de manoeuvre devant les emplacements de parking, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

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

20. Terrasses

Les terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, etcetera...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante, au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège, sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives, par exemple les ciels de terrasses.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif, s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses, de façon à permettre un écoulement normal.

21. Terrasses (Etages)

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière.

Si les terrasses et, notamment les terrasses en toiture, sont à usage exclusif d'un des propriétaires, le revêtement spécial qui les recouvre est un élément commun (sous réserve des frais exposés par la copropriété, mais incombant au copropriétaire responsable des dégâts causés au revêtement

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, en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes, qui sont réputés charges communes générales, à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

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.- 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 24.- 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 25.- Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale, statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix, 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.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 20.- Frais communs

I. Composition des charges

Sont considérées comme **charges communes (générales)** :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires, en ce qui concerne chaque entité privative;
- 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) l'entretien des voiries, ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;
- f) les indemnités dues par la copropriété;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.
- h) les dépenses relatives à l'entretien, réparation et remplacement des ascenseurs de chacune des entités, qui seront supportées par tous les copropriétaires de ces entités, même s'ils ne sont qu'à l'usage exclusif de certains propriétaires ;
- i) les dépenses relatives à l'entretien, réparation et remplacement de l'aire de manoeuvre sise en sous-sol, qui seront supportées par tous les copropriétaires de ces entités, même s'ils ne sont qu'à l'usage exclusif de certains propriétaires ;

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

Pour les lots privatifs non vendus, le propriétaire promoteur ne participera pas dans les charges communes, et cela jusqu'à la date de l'acte authentique de vente.

II. Premières charges communes

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont:

- 1) les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité.
- 2) le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.
- 3) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou la comparante.
- 4) Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

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

dont question au point 20 ci-avant et qui devront être, dans ce cas, remboursés par ce dernier à la copropriété).

22. Garde-corps et balustrades

Il est renvoyé à cet égard aux précisions contenues sous les numéros 13 et 20.

23. Jardin

Il n'existe pas de jardin.

24. Garage

Les boxes de garage et les emplacements de parkings ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels, caravanes, mobiles homes, et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourra être installé.

Il est interdit d'y placer ou entreposer quoi que ce soit, même temporairement.

Sont interdits dans les accès vers les garages, les emplacements pour parking et les aires de manoeuvre : le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

Le lavage des voitures est interdit dans l'ensemble immobilier.

Il est dénié aux propriétaires des garages le droit de les modifier.

Les mêmes conditions sont applicables aux zones de parking qui seront délimitées ultérieurement par un marquage au sol ; il est interdit aux propriétaires de ces emplacements d'y ériger des murs de séparation.

25. Ascenseurs

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant les cabines et les mécanismes, les gaines et les locaux, que les installations situées dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit, pour chacune des entités.

Les ascenseurs sont des éléments communs.

Les ascenseurs sont des accessoires du rez-de-chaussée et sont dès lors, d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de ces éléments communs, pour chacune des entités.

26. Chauffage central

Le chauffage et la production d'eau chaude sont individuels par lot privatif.

Il s'agit d'une installation au gaz, combinée avec une chaudière murale au gaz pour l'eau chaude.

L'ensemble de l'unité est contrôlé au moyen d'un thermostat avec horloge de programmation avec réglage jour/nuit.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

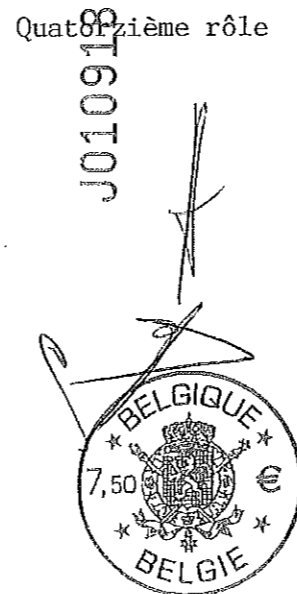
En effet, s'il est exact que les radiateurs placés dans un lot privatif sont à son usage exclusif, le présent article dénie le droit au propriétaire de les modifier, de les déplacer, de les supprimer ou de les remplacer par des radiateurs de calibre différent.

27. Puits et fosses d'aisance

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété.

28. Antennes

Quatorzième rôle



Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives). Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives. L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses privatives est interdit.

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 aux présents statuts. 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 et la chape qui sont partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc...), 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 lot 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 cetera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-18 des statuts.

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,

occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise;

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

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

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

10° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur de la part d'occupants de lots privatifs, ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé, s'il y a lieu, au conseil de gestion.

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

11° D'instruire les contestations relatives aux parties communes, survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

§ 5. Rémunération.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. 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.

§ 5. Pouvoirs.

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment 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 lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font 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;

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

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

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

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

- la garde des archives intéressant la copropriété;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, ascenseurs, aires de manoeuvres et autres parties communes;

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

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter trimestriellement, et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes, pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

6° de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou

escaliers, ascenseurs, 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 leur lot privatif 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.

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, mais avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic, 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".

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

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale, à la majorité absolue des voix.

Le téléphone public pourra être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et accès ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

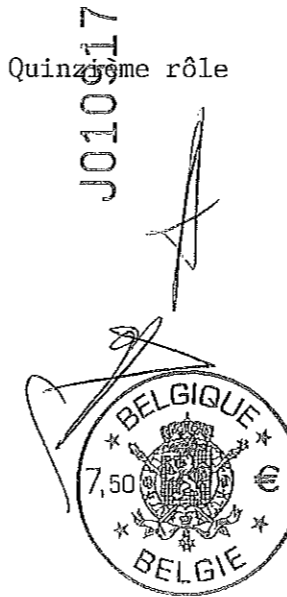
La radio télédistribution pourra être installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système, à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

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 un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

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

Harmonie : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'ensemble immobilier, même s'il s'agit de choses dépendant privativement

Quinzième rôle



des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou, en cas d'urgence, par le syndic.

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.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire, en cas de sous-location ou de cession de bail.

Le propriétaire doit imposer à ses occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'ensemble immobilier et des voisins.

Le propriétaire est tenu d'informer le syndic, qui portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement, ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10, § 4, du code civil.

En cas d'inobservation des présentes par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail, ou de mettre fin à l'occupation.

Caves : Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de locaux dans l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

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

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété.

Emplacements de parking – boxes de garages : Les emplacements de parking et les boxes de garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourront être installés.

Il est interdit d'y placer ou d'y entreposer quoi que ce soit, même temporairement.

Ces emplacements de parking et boxes de garages pourront être vendus à des tiers non propriétaires ou occupants de l'immeuble, ou loués à des tiers non propriétaires ou occupants de l'immeuble.

Article 11.- Transformations

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

II. SYNDIC

§ 1. Nomination.

Le syndic sera nommé lors de la première l'assemblée générale.

Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

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

§ 2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire.

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

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

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

§ 3. Publicité.

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

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

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

§ 4. Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prene à sa place la décision requise.

b) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

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

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

§ 10. Opposabilité - Information.

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

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

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

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

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

§ 11.- Présidence - Bureau - Feuille de présences.

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et au moins deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de voix; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

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

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

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

Il est interdit aux propriétaires de locaux privatifs de les diviser en plusieurs locaux privatifs, mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite.

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée « *Association des copropriétaires de la Résidence DIVO-NANTO* ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à 5500 Dinant, avenue Franchet d'Esperey, 21-24.

Article 13.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique, lorsque les deux conditions suivantes seront réunies :

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à 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.

Seizième rôle



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 articles 181 et suivants du code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des *meubles nécessaires* à l'accomplissement de son objet.

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

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

Article 16.- Objet

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

Article 17.- Solidarité divisée des copropriétaires

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

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat, en proportion de sa quote-part dans les charges

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires. Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction par celui qui en fait la demande et versement d'une provision préalablement à celle-ci.

§ 8.- Majorité spéciale - Unanimité.

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

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

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

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

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

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

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

§ 9.- Actions en justice.

a) Par un copropriétaire

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

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

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

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

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que

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

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

c) Majorité absolue

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

d) Considérations pratiques

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

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

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

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

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

e) Procès-verbaux - Consultation

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

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'ensemble immobilier, en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

§ 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.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 paragraphe 7.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, 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 syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

Dix-Septième rôle



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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

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

§ 3.- Date et lieu de l'assemblée générale annuelle.

L'assemblée générale annuelle se tient le dernier lundi du mois de novembre, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

§ 4.- Convocation.

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 ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent 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. Cette assemblée délibérera valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés, et quel que soit le nombre de quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

§ 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 dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble, auront fait l'objet d'une réception provisoire ou d'une entrée en jouissance par le comparant ou par le syndic désigné par lui, lesquels fixeront l'ordre du jour.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, s'il n'a pas été nommé précédemment, et éventuellement, les membres du Conseil de gestion, 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, défaillants ou abstentionnistes.

§ 7.- Délibérations.

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par dix millièmes (10.000èmes) 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.