

6)

5
à

3
5
)

è

1

1
)

3
7

è
0

1
0

1
)

è
è
è

7

è
è

7

è
è



cinquième feuille

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1
'
3
3
3
à

3
2

8
7

3
3
'

3
3

)

3

1

3

à
à

3

3

'

à
<

'

1

3

e



*huitième / dernier
feuillet*

Laquelle Association des Copropriétaires, préalablement à la modification de l'acte de base et du règlement de copropriété suite à l'adaptation de ceux-ci à la loi modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété du 30 juin 1994, objet des présentes, Nous a exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

1/ Le 22 mai 1975, la société anonyme « EUROPAMAT BELGIUM », à Liège, a requis le Notaire Jacques DOICESCO, ayant résidé à Rochefort, de dresser l'acte de base et le règlement de copropriété d'un parc résidentiel et récréatif composé de résidences de vacances sis à Resteigne et dénommé « LES

BRULINS ».

2/ Cet acte de base concerne les biens suivants :

Province de Luxembourg - Commune de Tellin - ancienne commune de Resteigne

Un ensemble de biens immobiliers cadastré section A - anciennement numéros 82 K partie et 82 i - 82 g/partie - 83a/partie - 83 c - 83 b/partie pour une contenance totale de huit hectares nonante-et-un ares.

ORIGINE DE PROPRIETE

1/ L'origine de la totalité du complexe immobilier

3/ L'association des copropriétaires du complexe immobilier « LES BRULINS » comprend 228 lots.

4/ Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 29 mars 2008, laquelle n'a pas obtenu le quorum de présence requis par la loi, a été suivie d'une seconde assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 12 avril 2008, l'association des copropriétaires dudit complexe a décidé d'adapter l'acte de base et le règlement de copropriété à la loi du 30 juin 1994, dont question ci-avant, laquelle décision a été prise par 90 entités privatives totalisant 90/220ièmes des quotités des parties communes dudit complexe conformément aux statuts du 22 mai 1975. Tous les copropriétaires présents ont émis un vote positif.

5/ Dans le souci de limiter les frais de la présente adaptation pour l'association des copropriétaires dudit complexe immobilier, seuls les passages à modifier, à supprimer, à déplacer et/ou à remplacer feront l'objet du présent acte, dont une expédition sera déposée au bureau de la Conservation des hypothèques compétent en vue de la transcription des présentes.

6/ Un exemplaire des statuts coordonnés sera remis à chaque copropriétaire à première demande et à leurs frais.

Ceci étant exposé, la comparante, dûment représentée par les copropriétaires, a remis au Notaire soussigné, le procès-verbal de l'assemblée générale du 12 avril 2008 afin qu'il soit procédé à la modification de l'acte de base conformément audit procès-verbal.

ACTE DE BASE MODIFICATIF :

Ceci exposé l'association des copropriétaires du complexe immobilier « LES BRULINS », représentée comme dit ci-avant, nous a requis d'adapter l'acte de base et le règlement de copropriété du 22 mai 1975 à la loi modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété du 30 juin 1994.

La comparante déclare que les quotités dans les parties communes dudit complexe ne sont pas modifiées suit à ladite adaptation.

Il y a lieu de modifier l'acte de base initial comme suit :

« ACTE DE BASE :

1- Suppression de toutes les références relatives aux caravanes dans l'acte de base et le règlement de copropriété. Cette décision sera appliquée lors de la rédaction des statuts coordonnés de l'acte de base.

Le parc n'accueille plus de caravanes sur son site.

2- **ARTICLE 1 : SITUATION DES BIENS**

L'acte base initial précise que le complexe immobilier, objet dudit acte de base, est situé sur la commune de Resteigne, entité reprise dans la province de Namur.

Suite à la fusion des communes en 1975, l'ancienne commune de Resteigne a été fusionnée à la commune de Tellin pour former la nouvelle entité administrative de la commune de Tellin.

La nouvelle commune de Tellin fait partie de la province de Luxembourg.

3- **ARTICLE 5 : CAHIER DES RESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

➤ Article 1 : Généralités

- point a) : suppression de l'alinéa deux : « Tout boisement existant sur les parcelles sera maintenu au maximum du possible. ».
- le premier point e) devient point d) : modification : « Toute modification du permis de lotir peut être réalisée conformément aux prescriptions (articles 102 à 106) du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine. ».
- point e) : remplacer le terme « bâtir » par « urbanisme ». En effet, le législateur a modifié la terminologie et n'indique plus les termes « permis de bâtir » mais les termes « permis d'urbanisme ».
- Insérer un point f) libellé comme suit : « La plantation d'arbres à hautes tiges est interdit. La plantation d'arbustes est autorisée pour autant que ceux-ci ne dépassent pas quatre mètres de hauteur. Tout boisement existant sur les parcelles sera maintenu sous réserve qu'il ne représente pas de danger pour les biens communs ou privatifs des autres copropriétaires ou ne porte atteinte à la sécurité des riverains telle que la chute d'arbre sur les véhicules ou sur les chalets ».

➤ Article 6 : Clôtures - Clôtures en bordure de rue

➤ Modifier le contenu de cet article par le texte suivant : « Les clôtures devront respecter les prescriptions prévues dans le permis de lotir et les permis de lotir modificatifs ». 1

➤ Article 8 : Modifier le dernier alinéa par le texte suivant : « L'abattage de tout arbre isolé à haute tige est soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme à obtenir conformément à l'article 84 § 1^{er} 10° du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine. ».

➤ Article 9 : Aménagement des parcelles.

Insérer un alinéa entre les deuxième et le troisième aliéas actuels rédigé comme suit : « Toutes les parcelles doivent être pourvues d'une boîte aux lettres agréée par le service des postes. ».

Le dernier alinéa est modifié comme suit : « Les antennes de TV, FM et antennes paraboliques sont autorisées. ».

➤ Article 10 : Hygiène

Modifier pour remplacer le texte de cet article par

le texte suivant « En vertu de la convention intervenue entre l'Association des Copropriétaires du Parc Résidentiel « les Brûlins » et la commune de Tellin signée le vingt-quatre décembre deux mille trois aux termes de laquelle le parc est pourvu d'un réseau d'égouttage installé et entretenu par ladite commune moyennant la cession gratuite d'une emprise en sous-sol au profit de la Société Publique de la Gestion de l'Eau (en abrégé S.P.G.E.).

Par conséquent, chaque parcelle bâtie doit être raccordée à l'égouttage public. En outre, les terrains destinés à la construction d'un chalet sont pourvus d'une chambre de visite dans l'attente d'un raccordement.

L'usage des fosses septiques est formellement interdit. ».

➤ Article 12 : Divers

Modifier le texte de cet article pour le remplacer par le texte suivant :

« Les acquéreurs devront respecter :

a) les prescriptions urbanistiques reprises ci-dessus.

b) le règlement de copropriété

c) le règlement d'ordre intérieur dont un exemplaire sera affiché en permanence à l'entrée du parc ou dans les valves.»

➤ Article 13 : Modification des plans.

Modifier le texte de cet article par le texte suivant :

« Ce parc résidentiel est intégré dans un lotissement dont le permis de lotir a été délivré le vingt-quatre juin mil neuf cent septante par la commune de Restreigne et modifiés à diverses reprises :

- le neuf juillet mil neuf cent septante-trois ;

- le vingt-trois avril mil neuf cent septante-cinq ;

Tous les plans relatifs au lotissement peuvent être modifiés par le respect des articles 102 à 106 du Code Wallon pour l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme et du Patrimoine. ».

➤ ARTICLE 8 : REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

L'assemblée générale a relevé une erreur matérielle contenue dans cet article. En effet, les parties communes sont divisées en deux cent vingtièmes/deux cent vingtièmes (220ièmes/220ièmes) et non « deux cent vingt-deux cent vingtièmes » (222/120ièmes).

Dès lors, il convient de modifier le texte de la manière suivante « Pour leur répartition entre les biens privés, les parties communes ont été divisées en deux cent vingtièmes (220ièmes).

➤ ARTICLE 10 : modification du titre par l'adoption du nouveau intitulé « Modifications des statuts ».

Remplacer le texte actuel par le texte suivant :

« Ensemble, l'acte de base et le présent règlement de copropriété constituent les statuts de l'immeuble. Ces statuts peuvent être modifiés par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise conformément aux dispositions légales en la matière (articles 577/4 § 1 et 577/7 § 1 et § 2). La modification qui résulte de la décision de l'assemblée est constatée

par un acte authentique à la requête du syndic. ».

- ARTICLE 11 : remplacer le texte actuel de l'article par le texte suivant :

« Les statuts de l'immeuble et les modifications qui y seront éventuellement apportées, s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs, par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur ainsi que toute décision de l'assemblée générale s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs aux conditions déterminées par l'article 577-10, paragraphe 4, 1° et 2° du Code civil.

A cette fin :

- tous les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels ou personnels sur l'immeuble (à titre d'illustration, les ventes et les baux) devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces dispositions et qu'il est subrogé de plein droit, par le seul fait d'être devenu propriétaire, locataire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaire de tous droits quels qu'ils soient, dans tous les droits et obligations qui résultent du règlement d'ordre intérieur et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires ;

- les décisions et dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel sont rendues opposables aux dites personnes par la communication qui leur en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. ».

- ARTICLE 12 : suppression de cet article. Cet article fait double emploi avec l'article 13 de L'ARTICLE 5 de l'acte de base.

- ARTICLE 13 : suppression de cet article qui est devenu obsolète. En effet, cet article reprend les conditions de vente que le notaire doit indiquer dans tous les actes de vente.

- ARTICLE 14 : DESTINATION DES PARCELLES : suppression des deux derniers alinéas.

Remplacer les termes « choisi parmi les trois types agréés par la comparante, » par « dont les plans devront recevoir l'agrément de la majorité absolue de l'assemblée générale des copropriétaires présents lors de cette assemblée, ».

- ARTICLE 15 : SERVITUDES ET OBLIGATIONS
Suppression du point c) divers

- ARTICLE 16 : EXPROPRIATION

Remplacer au point b) les termes « la copropriété » par « l'association des copropriétaires ».

Remplacer le deuxième alinéa du point c) par le texte suivant : « Le syndic sera mandaté par décision de

l'assemblée générale, prise à la majorité des trois-quarts des voix de tous les copropriétaires de la copropriété. ».

➤ ARTICLE 17 BIS : EQUIPEMENT DU PARC

Remplacer le texte de cet article par le texte suivant :

Le parc doit être équipé de :

- d'un dépôt réservé au matériel d'entretien du parc ;
- d'un duo individuel bac mis à disposition des occupants du parc par la commune de Tellin ;
- d'une cabine téléphonique publique. »

➤ ARTICLE 20 : FRAIS : supprimer

➤ ARTICLE 21 : INSCRIPTION D'OFFICE : supprimer

➤ ARTICLE 22 : ELECTION DE JURIDICTION

Remplacer le contenu de cet article par le texte suivant : « Pour l'exécution des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, seules les juridictions de l'arrondissement judiciaire de Neufchâteau seront compétents ».

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Il y a lieu de modifier le règlement de copropriété comme suit :

- Remplacer les termes « administrateur-secrétaire » par le terme « syndic ».

- Remplacer les termes « comité de direction » par les termes « conseil de gérance ».

Article 1 : Principe

Il convient d'adapter cet article à la nouvelle référence légale à savoir « l'article 577/4 du Code civil et en exécution de l'article 9 de l'acte de base ».

Article 2 : Publicité

Supprimer les termes «ou chez le concierge » à l'alinéa deux de cet article.

Article 5 : Aliénation

Il convient d'ajouter un dernier alinéa libellé comme suit : « Lors de toute aliénation d'un lot privatif, le propriétaire s'engage à transmettre au Notaire instrumentant les coordonnées du syndic ».

Article 6 : Baux

Suppression de l'alinéa 5, savoir « le propriétaire-bailleur ... secrétaire ».

Article 9 : Modification aux choses communes

Remplacer le texte de cet article par le texte suivant « Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix.»

Article 10 : Assemblée générale

Remplacer l'alinéa 5 du présent article par le texte suivant : « L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans le local indiqué dans la convocation, le dernier samedi du mois de mars, sous réserve d'indisponibilité de la salle de réunion. En cas d'indisponibilité de la salle de réunion à la date fixée, l'assemblée générale doit être

organisée avant le 30 avril.».

Remplacer l'alinéa 6 du présent article par le texte suivant : « Les convocations sont envoyées par courrier ordinaire quinze jours francs avant l'assemblée générale par le syndic. Dès réception de ce courrier, chaque copropriétaire devra envoyer un accusé de réception au syndic. La convocation sera également valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par eux. A défaut d'accusé de réception dans un délai de cinq jours francs, une lettre recommandée sera adressée au copropriétaire défaillant et ce, à ses frais. ».

Remplacer l'alinéa 7 du présent article par le texte suivant : « Faute d'avoir fait connaître au syndic, par lettre recommandée ou contre accusé de réception, tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu. ».

Article 11 : Mandat

Remplacer cet article par le texte suivant : « Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non, il s'agit d'un droit absolu pour chaque copropriétaire. Le mandat devra être écrit et stipuler que le mandataire dispose de tous pouvoirs pour représenter le propriétaire à l'assemblée générale. Si le mandataire stipule « bon pour pouvoirs », il donne tous les pouvoirs pour signer la liste des présences et pour participer à tous débats et votes.

Lorsque le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative et non délibérative.

Le syndic ne peut être mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée générale.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, que ce soit par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale ou conventionnelle, entre deux ou plusieurs personnes, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister à l'assemblée avec voix consultative, mais ils devront, sous peine de nullité de leur vote, désigner l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour le compte de la collectivité. En cas de désaccord entre eux, ils ne pourront voter jusqu'à ce qu'ils aboutissent à un accord amiable ou à une décision judiciaire. La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de sa nomination devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Un bureau pourra être constitué le jour de l'assemblée générale, à la demande d'un copropriétaire présent à la réunion. A défaut, cette fonction est exercée par le conseil de gérance.

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

Un mandataire ne pourra représenter des copropriétaires disposant ensemble de plus de vingt-cinq pour cent des voix, en ce compris ses propres voix. Il ne pourra également prétendre au

vote pour un nombre de voix supérieur à la somme de voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 12 : Délibérations - votes

Remplacer le huitième alinéa par le texte suivant : « Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président ou le copropriétaire faisant fonction, le syndic ainsi que par tous les copropriétaires qui en font la demande. »

Remplacer le dernier alinéa par le texte suivant : « Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie à ses frais, sur rendez-vous et à l'endroit déterminé par l'assemblée générale et en présence du syndic. »

Article 13 : Assemblée générale extraordinaire

Remplacer le texte de l'article par le texte suivant : « En dehors de cette assemblée statutaire, l'assemblée des copropriétaires est convoquée par le syndic 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'autoriser 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 de le faire ».

Article 14 : Conseil de gérance

Remplacer le texte de cet article par le texte suivant : « Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme d'un an, renouvelable par l'assemblée générale. »

Le conseil de gérance délibère valablement si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés. Le conseil élit en son sein un président.

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner par écrit, par courriel, par télécopie, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place. Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandat et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic 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 et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée générale. A cet effet, le conseil de gérance désignera parmi ses membres un représentant qui sera chargé d'exercer le contrôle de la gestion du syndic. Le syndic s'engage à lui remettre un double des extraits bancaires ouverts

au nom de l'association.

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.

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.

Le conseil de gérance, qui constate que le syndic ne communique plus les informations utiles et nécessaires sur la situation financière de l'association ou qu'il n'agit plus dans l'intérêt de la copropriété, peut décider à la majorité absolue des voix de tous les membres du conseil de convoquer une assemblée générale extraordinaire. Dans cette hypothèse, tous les frais seront remboursés aux membres du conseil de gérance. »

Article 15 : Le syndic

Remplacer le contenu de cet article par le texte suivant :

« Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable. Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic. Pour être élu, le syndic devra recueillir plus de 50 % des voix de l'assemblée générale.

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 et 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 par le requérant.

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, dans les valves.

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 social. 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.

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.

Pouvoirs

Le syndic est chargé de :

1/ convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le

présent 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/ consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10 § 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/ exécuter et faire exécuter les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

4/ 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 travailleurs 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 décidés par l'assemblée générale;

5/ Administrer les fonds de l'association des copropriétaires sous le contrôle du conseil de gérance et notamment :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque année 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 et occupants, gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve ;
- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances pour le compte de la copropriété 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 ;

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 la gestion de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des copropriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires ; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupant, 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 § 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 ses observations relatives aux parties communes qui 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, etcetera

10/dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété 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'immeuble, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au président du conseil de gérance élu par la dernière assemblée générale.

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/ Il instruit les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre propriétaires, fait rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prend toutes les mesures conservatoires nécessaires.

Rémunération

Le mandat du syndic est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune.

Démission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci ne puisse sortir ses effets avant la désignation d'un nouveau syndic qui devra intervenir dans le mois de la lettre de démission. Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président du conseil de gérance élu par la dernière assemblée générale.

Dans les vingt jours qui suivent la nomination du nouveau syndic, celui-ci entrera effectivement en fonction après avoir reçu du syndic sortant tous les documents concernant la copropriété ainsi que toute la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion. Pendant ladite période, le syndic sortant continue à exercer ses fonctions. Il ne peut prendre que des décisions urgentes et provisoires. ».

Article 17 :

Remplacer :

* les termes « indivision générale » par « association des copropriétaires Parc Résidentiel les Brulins » ;

* remplacer les alinéas 2 et 3 par le texte suivant : « Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure la déduction d'un intérêt de retard calculé sur base du taux d'intérêt débiteur pratiqué par l'institution bancaire, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts. Les intérêts de retard versés feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble. Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de dix(10) euros au premier rappel, de quinze (15) euros au deuxième rappel, de vingt-cinq (25) euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cent (100) euros de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat. Toutes indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de la signature du présent acte.

* remplacer l'alinéa 6 par le texte suivant : « Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. 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 de tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

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.

Ajouter un article 17 bis libellé comme suit :

« Article 17 bis : Délégation de loyer

Dans le cas où le bien du défaillant serait donné en location, le syndic, à la suite d'une décision de l'assemblée générale qui statuerait d'urgence à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés et après une mise en demeure faite auprès du défaillant par voie recommandée restée

infructueuse après un délai de huit jours, aura délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la copropriété.

Le locataire, en application de la présente disposition, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes versées au syndic.

Chacun des copropriétaires est tenu de reproduire dans les contrats de location qu'il concède délégation du loyer au profit de la copropriété en vertu du prescrit du présent article. »

Article 18 : Provisions

Supprimer le dernier alinéa qui est devenu obsolète.

Article 19 : Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants aux parties communes, le syndic pourra avec l'accord du conseil de la gérance 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.

Les fonds déposés sur le compte représentant le fonds de réserve par les copropriétaires appartiennent à l'association des copropriétaires.

Article 22 : Responsabilité - couvertures

Modifier les termes « une compagnie agréé par la comparante » et les remplacer par les termes « une compagnie d'assurance au choix des copropriétaires ».

Article 23 : Risques à couvrir - Intérêts assurés

Supprimer les termes « prévus par la loi et la police-type incendie de 1957 ».

Remplacer les termes par : « une compagnie d'assurance au choix des copropriétaires »

Article 31 : Réparations

Remplacer cet article par le texte suivant :

« Les réparations et les travaux sont répartis en trois catégories :

- Réparations urgentes ;
- Réparations indispensables mais non urgentes ;
- Réparations et travaux non indispensables.

Réparations urgentes

Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

Travaux et réparations indispensables mais non urgents

Ces décisions sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, convoquée le cas échéant en séance extraordinaire par le syndic.

Tous les travaux ou réparations ayant trait à l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble, ou nécessitant une modification même infime de l'aspect extérieur de l'immeuble, à l'exception des travaux ci-dessus, doivent nécessairement comme dit ci-après faire l'objet d'une décision au niveau de l'immeuble (assemblée générale).

Néanmoins, lorsqu'au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de

l'association, des travaux nécessaires affectant les parties communes.

Il peut de même, se faire autoriser à exécuter, à ses frais, des travaux qui lui seront utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Accès aux parties privatives

Les copropriétaires doivent donner accès par leurs locaux et terrains privés pour toutes réparations, de fouille sur leur terrain, entretien et nettoyage des parties communes. Dans la mesure du possible les propriétaires en seront informés au préalable.

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 travaux nécessaires à l'entretien normal du parc résidentiel.

Les travaux non urgents doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes 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 32 : Aspect extérieur

Remplacer cet article par le texte suivant : « Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les parties privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. ». Maintenir la dernière phrase.

Article 34 : Tranquillité - moralité

a) Généralités

Les copropriétaires, locataires, visiteurs, entrepreneurs, et autres occupants du parc devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion de « bon père de famille ».

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité du parc 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 autres occupants du parc, et ce sous peine de sanctions

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

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, et cætera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritrus seront acheminés jusqu' au parc à

conteneurs de la commune de Tellin.

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

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 générale des copropriétaires.

c) Location

1. Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.
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 par écrit.
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 § 4 du Code civil.
5. en cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, 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 39 : Enseigne - réclames - objets ménagers - valve

Supprimer le premier alinéa de cet article

Article 40 : détritrus

Remplacer le texte de cet article par le texte suivant « Les déchets ménagers sont à déposer dans le duo-bac individuel. Les autres déchets sont à déposer au parc à conteneurs. ».

Article 41 : eau

Remplacer le contenu de cet article par le texte suivant « L'abonnement au service des eaux est pour le parc résidentiel souscrit par le syndic. Le règlement général de distribution d'eau en vigueur dans le parc résidentiel pourra être mis à jour par l'assemblée générale.

Etant donné que la fourniture de l'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage, chaque copropriétaire est tenu de communiquer au syndic l'index de son compteur d'eau avant le trente et un décembre de chaque année civile. A défaut, un montant correspondant à une consommation de soixante mètres cubes sera facturé pour un second résident et de quatre-vingts mètres cubes pour une personne domiciliée dans le parc résidentiel.

Le syndic se réserve le droit de faire contrôler le bon fonctionnement des compteurs individuels.

Le montant total de la facture du fournisseur d'eau doit être répartie équitablement entre les copropriétaires ;

Chaque chalet doit être équipé d'un compteur pour l'eau de

distribution.

Nul ne peut se raccorder au réseau de distribution d'eau sans l'accord du syndic. ».

Article 42 : commerce ambulant

Remplacer le contenu de cet article par le texte suivant : « Sauf décision de l'assemblée générale sur ce point, le commerce ambulant est accepté moyennant l'autorisation du syndic. »

Article 48 : Désaccord - Arbitrage

Remplacer le troisième alinéa par le texte suivant : «Cet arbitre statuera en amiable compositeur conformément aux règles et procédures prévues par le code judiciaire ».

Ajouter le texte suivant à la suite du texte actuel : « 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 l'assemblée générale, en degré de conciliation.

En cas d'accord des parties, procès-verbal en sera dressé.

Dans les deux cas, si le désaccord persiste, le juge compétent sera saisi du litige.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'étendant de la majorité 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 succombant.

Ajout d'un article 50 : Adresse - communications

Pour l'exécution des statuts, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, tout propriétaire ou titulaire de droits réels est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la naissance de son droit, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations lui seront valablement adressées. A défaut, il sera censé avoir élu domicile dans l'immeuble, objet de ses droits.

De même, tout copropriétaire ou titulaire de droits réels ou personnels sur l'immeuble est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la cession de droits réels ou de la concession de droits personnels, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations seront valablement adressées ou concessionnaire de ces droits.

Ajout d'un titre « CHAPITRE IX - L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES »

A la suite, ajout d'un article 51 : Dénomination - Siège

Le texte de cet article est libellé comme suit : « L'association des copropriétaires porte la dénomination « Association des copropriétaires du Parc Résidentiel Les Brulins ». Son siège est établi à Resteigne/Tellin, Les Brûlins, boîte 98.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association ; chacun disposera d'un nombre de voix égal au nombre de quotités en copropriété qu'il détient dans le Parc Résidentiel.

L'objet de l'association est la conservation et l'administration de l'immeuble.

