

AC/Trente et un feuillets

Alain CORNE
NOTAIRE
rue du Palais 122
4800 Verviers

L'AN DEUX MILLE TROIS
LE TRENTE DECEMBRE

Devant le notaire Alain CORNE, résidant à Verviers,

A COMPARU

E 24
La société civile ayant emprunté la forme d'une société privée responsabilité limitée "A.C.R.V. II", ayant son siège social à 49 THEUX (Jehanster), rue des Sarts, 11, constituée suivant acte reçu vingt-trois février deux mil un par le notaire Alain CORNE, Verviers, publié aux annexes du Moniteur belge du treize mai suivant sous le numéro 20010313-378.

Inscrite au Registre des sociétés civiles de Verviers sous le numéro 427 et non immatriculée à la T.V.A.

Ici représentée conformément à l'article dix-huit, dernier alinéa, des statuts par son gérant unique, Monsieur BOLLETTE Jean Pol Toussaint Ghislain, domicilié à 4910 Jehanster-Theux, rue des Sarts, 11.

Ci-après dénommée "la comparante".

EXPOSE PREALABLE

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

DESIGNATION DES BIENS

COMMUNE DE DISON (Anciennement ANDRIMONT) -
Deuxième Division :

1/ Maison d'habitation (actuellement démolie) sur et avec terrain, rue des Meuniers, +45, cadastrée où l'ayant été section A numéro 443 S 3 d'une superficie de nonante-sept mètres carrés (97 m²).

Revenu cadastral de base: cinq cent vingt euros (520 EUR).

2/ Silo (actuellement démonté) rue des Meuniers, cadastré où l'ayant été Section A numéro 443 M 3 d'une superficie de cent cinq mètres carrés (105 m²).

Revenu cadastral de base actuel: mille deux cent septante-trois euros (1.273 EUR)

3/ Bâtiment pour bureaux sur et avec terrain, rue des Meuniers, 47, cadastré où l'ayant été Section A numéro 443 T 3 d'une superficie de neuf mille cent soixante-trois mètres carrés (9.163 m²).

Revenu cadastral de base actuel: trente-six mille sept cent soixante-cinq euros (36.765 EUR).

Soit une superficie totale de neuf mille trois cent soixante-cinq mètres carrés (9.365 m²) d'après cadastre, mais d'une superficie de neuf mille trois cent soixante-quatre mètres carrés septante-neuf décimètres carrés (9.364,79 m²) d'après titres et mesurage. Ces biens

E187271

PREMIERE FEUILLE



semblaient anciennement situés sur les Heids, rue des Meuniers et au lieudit "Chesette" et avoir été anciennement cadastrés Section A numéros 441 B, 440 N, 439 P, 443 E 3, 438 B et 437 B.

ORIGINE DE PROPRIETE

Anciennement, il y a plus de trente ans, lesdits biens appartenant à:

- partie anciennement cadastrée Section A numéros 438 B et 437 B pour six cent dix mètres carrés (610 m²): Monsieur Michel PIRE et son épouse, Madame Jeanne Catherine Joseph KRINS pour l'avoir acquise aux termes d'un acte reçu par le notaire CLOSSET le dix-neuf août mil huit cent soixante-six.

Madame Jeanne KRINS est décédée le onze juin mil neuf cent neuf et sa succession comprenant notamment la moitié en pleine propriété dudit bien a été recueillie par son époux, Monsieur Michel PIRE, à concurrence de la moitié en usufruit et pour le surplus à parts égales par ses deux enfants, Madame Marie Anne PIRE, épouse de Monsieur Jacques Joseph PROUMEN et Madame Amélie Agnes PIRE.

Monsieur Michel PIRE est décédé le vingt-quatre septembre mil neuf cent seize, son usufruit s'est éteint et sa succession comprenant notamment la moitié en pleine propriété dudit bien a été recueillie par ses deux filles, Marie et Amélie PIRE, chacune à concurrence de moitié indivise en pleine propriété.

Madame Amélie PIRE est décédée le deux avril mil neuf cent dix-huit et sa succession comprenant notamment la moitié en pleine propriété dudit bien a été recueillie par sa soeur, Madame Marie Anne PIRE, laquelle est devenue pleine propriétaire dudit bien.

Madame Marie Anne PIRE, veuve de Monsieur Jacques Joseph PROUMEN est décédée le huit septembre mil neuf cent trente-quatre et sa succession comprenant notamment ledit bien a été recueillie à parts égales par ses deux enfants, Madame Barbe Joséphine Félicie PROUMEN et Monsieur Jacques Michel Fernand PROUMEN.

Madame Barbe Joséphine Félicie PROUMEN est décédée le huit avril mil neuf cent quarante-quatre et sa succession comprenant notamment la moitié en pleine propriété dudit bien a été recueillie par son frère, Monsieur Jacques PROUMEN, lequel est devenu plein propriétaire dudit bien.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Maurice MASSON à Verviers, le vingt-trois mars mil neuf cent septante-huit, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le cinq avril suivant, volume 63 73, numéro 21, Monsieur Jacques Michel Fernand PROUMEN, époux de Madame Magdeleine Elisabeth Catherine Hubertine Joséphine BORN a vendu ledit bien à la Société Coopérative INTERCOOPERATIVE LAITIERE DES REGIONS HERBAGERES LIEGEOISES, en abrégé "INTERLAIT".

- partie anciennement cadastrée Section A numéros 441 B, 440, 439 P et 443 E 3 pour huit mille sept cent cinquante-quatre mètres

carrés septante-neuf décimètres carrés (8.754,79 m²): à la Société Coopérative INTERCOOPERATIVE LAITIERE DES REGIONS HERBAGERES LIEGEOISE, en abrégé "INTERLAIT" pour l'avoir acquise aux termes d'un acte reçu par le notaire Maurice MASSON, substituant son Confrère, le notaire René BRAGARD à Verviers, empêché, le vingt-trois janvier mil neuf cent septante-trois, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers, le trente janvier suivant, volume 5698, numéro 21, étant vente par les consorts BRAGARD.

Aux termes d'un acte reçu le treize février deux mille trois par les notaires Alain CORNE à Verviers et Jacques RIJCKAERT à Eupen, transcrit au bureau des hypothèques de Verviers sous le numéro 039-T-06/3/2003-01477, la Société Coopérative à Responsabilité Limitée "INTERCOOPERATIVE LAITIERE DES REGIONS HERBAGERES LIEGEOISES" en liquidation en abrégé "INTERLAC" a vendu lesdits biens à la société civile ayant emprunté la forme d'une société privée à responsabilité limitée "A.C.R.V. II".

CONDITIONS SPECIALES

Il est rappelé aux présentes que l'acte susvanté reçu le treize février deux mille trois par les notaires Alain CORNE à Verviers et Jacques RIJCKAERT à Eupen, étant vente par la SCRL "INTERLAC" en liquidation à la SPRL "A.C.R.V. II". stipule notamment ce qui suit:

"CONDITIONS SPECIALES DE TITRES ANTERIEURS

A titre d'information et de subrogation de l'acquéreur, mais sans rendre vigueur à des droits et obligations éteints entre-temps par l'effet de la loi, d'une convention ou autrement, sont ici reprises textuellement certaines clauses de l'acte susvanté reçu le vingt-trois janvier mil neuf cent septante-trois par le notaire Maurice MASSON à Verviers:

"CONSTITUTION DE SERVITUDES.

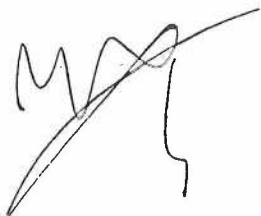
1. En vue de permettre l'accès aux immeubles sis sur les Heids à Andrimont, cadastrés section A, numéros 442, 460 A, 461 A, 439P/partie, 443 E3/partie, restant appartenir aux vendeurs, il est créé au profit de ces immeubles et à titre de servitude perpétuelle grevant les biens cadastrés section A, partie des numéros 439 P, 440 et 443 E3, une servitude de passage délimitée au plan en traits hachurés jaune.

Cette servitude de passage pourra être empierrée et macadamisée par les vendeurs aux présentes, à leur frais, ce qui est accepté par l'acquéreuse.

2. Il est créé au profit des immeubles restant appartenir aux vendeurs une servitude de canalisation qui empruntera le tracé délimité pour la servitude de passage décrite ci-dessus et qui grèvera les mêmes biens, ce qui est accepté par l'acquéreuse.

3. Le sentier communal numéro 34, aboutissant rue des Meuniers et le sentier communal numéro 30, aboutissant sur la route de Dison, tous deux délimités au plan sous teinte jaune, continueront à subsister pour l'usage des piétons.

DEUXIEME FEUILLE



4. La maison de Monsieur Proumen, cadastrée section A, numéro 438 b est reliée au sentier communal numéro trente quatre par une servitude de passage qui traverse la parcelle cadastrée section A numéro 439 P, cette servitude de passage continuera à subsister.

Par contre, l'accès au garage, situé sur la propriété de Monsieur Proumen, qui s'effectue actuellement à travers la parcelle partie du numéro 443 e 3 ne constitue qu'une simple tolérance et pourra être supprimé.

Les servitudes de jours et de vues dans le pignon ouest de l'immeuble appartenant à Monsieur Proumen, savoir: deux fenêtres et un soupirail devront subsister telles qu'elles existent actuellement. Il en sera de même du surplomb des corniches et toitures sommant le dit pignon.

5. Le câble téléphonique souterrain traversant la parcelle numéro 443 E 3 devra être maintenu à titre de servitude. Il en sera de même de la ligne "Coditel"." et encore

"Dans son avis en date du dix novembre mil neuf cent septante deux, l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire de la Province de Liège a fait savoir au Notaire soussigné "que la propriété en cause est affectée par le raccordement autoroutier Verviers-Battice en vue du dédoublement de route n°27, qu'elle interroge le service des Routes afin de savoir si rien ne s'oppose à l'opération projetée.

En date du vingt et un décembre mil neuf cent septante deux, complémentairement à sa lettre du dix novembre mil neuf cent septante deux, la même Administration a fait savoir qu'elle n'a pas d'objection à formuler au sujet de l'opération projetée. La propriété en cause qui est comprise dans la zone industrielle définie au plan général d'aménagement de la commune d'Andrimont, approuvé par arrêté-royal le vingt six mars mil neuf cent cinquante neuf, peut être affecté à la construction d'installations industrielles."

TITRE I.- ACTE DE BASE

Cet exposé fait, la comparante déclare placer les immeubles susdécrits sous le régime de la copropriété forcée. Le présent acte crée les statuts de ces biens, constitués 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.

La comparante nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

A/ DIVISION DE L'IMMEUBLE – MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

La comparante déclare vouloir placer les immeubles sous le régime de la copropriété forcée, conformément à la loi du huit juillet mil

E187279

TROISIEME FEUILLE



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

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 immeubles seront divisés sur base des plans dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement », « espace de rangement », « garage » 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) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

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 par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée soit par l'appartement proprement dit avec un emplacement de parcage, soit par l'espace de rangement, soit par le garage ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété forcée.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible, le lot privatif avec comme accessoire inséparable la quote-part ; lui afférente dans les parties communs.

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

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer de respecter en tous points les présentes actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de 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 du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

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

- 1) les différents plans dressés par Monsieur Eric LAMBLLOTTE, architecte à Theux, à savoir :
 - un plan figurant le sous-sol et les coupes AA et BB,
 - un plan figurant le rez-de-chaussée;
- 2) Le permis unique délivré par la Commune de Dison le vingt-

quatre novembre deux mille trois autorisant l'aménagement au 47, rue des Meuniers à Dison d'un immeuble à appartements comportant deux citernes à mazout de cinq mille et trois mille litres ainsi qu'une chaudière à mazout de 440 Kn.

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 de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés « ne varietur » par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des Hypothèques.

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.

B/ SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE

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

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduares – électricité – téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution 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.

C/ DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES ET REPARTITION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES

Les parties privatives de la résidence sont définies ci-dessous, leur description étant basée sur les plans ci-annexés.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

AU NIVEAU DU SOUS-SOL :

I. **Quatre (4) appartements** numérotés quinze à dix-huit (15 à 18) inclus comprenant respectivement :

- **l'appartement numéro quinze (15)** d'une superficie de cent quarante-huit mètres carrés (148 m²) avec l'emplacement de parking numéro quinze (15) dans le parking inférieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, une salle de bains, un living-cuisine, un coin rangement, deux chambres à coucher, une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parking proprement dit ;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les quatre cent soixante-six dix millièmes (466/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
- **l'appartement numéro seize (16)** d'une superficie de cent trois mètres carrés soixantes décimètres carrés (103,60 m²) avec l'emplacement de parking numéro seize (16) dans le parking inférieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, une buanderie, une salle de bains, un living-cuisine, une chambre à coucher, une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parking proprement dit ;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les trois cent vingt-sept dix millièmes (327/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
- **l'appartement numéro dix-sept (17)** d'une superficie de deux cent quarante-sept mètres carrés (247 m²) avec l'emplacement de parking numéro dix-sept (17) dans le parking inférieur
 - a) en propriété privative et exclusive: un hall, deux débarras, un living-cuisine, deux chambres à coucher, deux dressing, une salle de bains, un W.C., une buanderie, une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parking proprement dit;

QUATRIEME FEUILLE



b) en copropriété forcée et accessoire : les sept cent septante-sept dix millièmes (777/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'appartement numéro dix-huit (18)** d'une superficie de deux cent trois mètres carrés (203 m²) avec l'emplacement de parcage numéro dix-huit (18) dans le parking inférieur.

a) en propriété privative et exclusive : un living-cuisine, un débarras, deux chambres à coucher, une buanderie, une salle de bains, une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parcage proprement dit;

b) en copropriété forcée et accessoire : les six cent trente-neuf dix millièmes (639 /10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Soit ensemble deux mille deux cent neuf/ dix millièmes:
2.209 /10.000

II. **Neuf (9) espaces de rangement** numérotés R1 à R9 inclus, comprenant respectivement :

- **l'espace de rangement R1 :**

a) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte

b) en copropriété forcée et accessoire : les trois/ dix millièmes (3 /10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'espace de rangement R2:**

a) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte

b) en copropriété forcée et accessoire : les huit/ dix millièmes (8/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'espace de rangement R3 :**

a) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte

b) en copropriété forcée et accessoire : les six/ dix millièmes (6 /10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'espace de rangement R4 :**

a) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte

c) en copropriété forcée et accessoire : les six/ dix millièmes (6 /10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'espace de rangement R5:**

d) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte

e) en copropriété forcée et accessoire : les six/ dix millièmes (6 /10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'espace de rangement R6 :**

a) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte

b) en copropriété forcée et accessoire : les six/ dix millièmes (6 /10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'espace de rangement R7 :**

a) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte

f) en copropriété forcée et accessoire : les dix-sept / dix millièmes (17 /10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'espace de rangement R8 :**

a) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte

b) en copropriété forcée et accessoire : les six/ dix millièmes (6 /10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'espace de rangement R9 :**

a) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte

b) en copropriété forcée et accessoire : les dix / dix millièmes (10 /10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

III. **Une cave** dénommée "CAVE " au plan susvanté et comprenant :

a) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte

b) en copropriété forcée et accessoire : les cent vingt-trois/dix millièmes (123/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Soit ensemble cent nonante-un/ dix millièmes : 191/10.000

IV. **Un garage** comprenant :

a) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte

b) en copropriété forcée et accessoire : les trente-cinq / dix millièmes (35 /10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

Quatorze (14) appartements numérotés un à quatorze (1 à 14) inclus et comprenant respectivement :

E187269

CINQUIEME FEUILLE



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

- **l'appartement numéro un (1)** d'une superficie de deux cent un mètres carrés (201 m²) avec l'emplacement de parcage numéro un (1) dans le parking supérieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, un débarras, un W.C., un bureau, une salle de bains, deux chambres à coucher, un living-cuisine, une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parcage proprement dit ;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les six cent trente-trois dix millièmes (633/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'appartement numéro deux (2)** d'une superficie de septante-trois mètres carrés (73 m²) avec l'emplacement de parcage numéro deux dans le parking supérieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un living-cuisine, une chambre à coucher, un W.C., une salle de bains, une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parcage proprement dit;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les deux cent trente dix millièmes (230/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'appartement numéro trois (3)** d'une superficie de cent vingt-cinq mètres carrés (125 m²) avec l'emplacement de parcage numéro trois (3) dans le parking supérieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, une salle à manger, un salon, deux chambres à coucher, une cuisine, une salle de bains, un W.C. et l'emplacement de parcage proprement dit;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les trois cent nonante-quatre dix millièmes (394/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'appartement numéro quatre (4)** d'une superficie de deux cent vingt-quatre mètres carrés (224 m²) avec l'emplacement de parcage numéro quatre (4) dans le parking supérieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un salon, une salle à manger, une cuisine, une buanderie, deux salles de bains, un hall de nuit, trois chambres à coucher et l'emplacement de parcage proprement dit;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les sept cent cinq dix millièmes (705/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'appartement numéro cinq (5)** d'une superficie de cent nonante-cinq mètres carrés (195 m²) avec l'emplacement de parcage numéro cinq (5) dans le parking supérieur
 - a) en propriété privative et exclusive: un hall de nuit, un living, une cuisine, deux chambres à coucher , un débarras, une salle de

- bains, un W.C., une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parcage proprement dit;
- b) en copropriété forcée et accessoire : les six cent quatorze dix millièmes (614/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'appartement numéro six (6)** d'une superficie de cent quatre-vingt-trois mètres carrés (183 m²) avec l'emplacement de parcage numéro six (6) dans le parking supérieur

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, une salle de bains, un débarras, une chambre à coucher, un living-cuisine et l'emplacement de parcage proprement dit;
- b) en copropriété forcée et accessoire : les cinq cent septante-six dix millièmes (576/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'appartement numéro sept (7)** d'une superficie de cent quarante-deux mètres carrés (142 m²) avec l'emplacement de parcage numéro sept (7) dans le parking supérieur

- a) en propriété privative et exclusive : un living-cuisine, un hall de nuit, une salle de bains avec W.C., deux chambres à coucher, une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parcage proprement dit;
- b) en copropriété forcée et accessoire : les quatre cent quarante-sept dix millièmes (447/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'appartement numéro huit (8)** d'une superficie de nonante et un mètres carrés (91 m²) avec l'emplacement de parcage numéro huit (8) dans le parking inférieur

- a) en propriété privative et exclusive : une cuisine, une salle de bains, un living, une chambre à coucher et l'emplacement de parcage proprement dit;
- b) en copropriété forcée et accessoire : les deux cent quatre-vingt-six dix millièmes (286/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

SIXIEME FEUILLE

- **l'appartement numéro neuf (9)** d'une superficie de cent soixante-deux mètres carrés (162 m²) avec l'emplacement de parcage numéro neuf (9) dans le parking inférieur

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, une salle de bains, une buanderie, deux chambres à coucher, un living-cuisine, une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parcage proprement dit;
- b) en copropriété forcée et accessoire : les cinq cent dix dix millièmes (510/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'appartement numéro dix (10)** d'une superficie de deux cent nonante-trois mètres carrés (293 m²) avec l'emplacement de parcage numéro dix (10) dans le parking inférieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, une buanderie, une salle de bains, une cuisine, un living, deux chambres à coucher, une aire de toiture à usage de terrasse et l'emplacement de parcage proprement dit;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les neuf cent vingt-deux dix millièmes (922/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'appartement numéro onze (11)** d'une superficie de cent trente-six mètres carrés (136 m²) avec l'emplacement de parcage numéro onze (11) dans le parking supérieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, une salle de bains, un salon, une chambre à coucher, une cuisine, un living, une buanderie et l'emplacement de parcage proprement dit;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les quatre cent vingt-huit dix millièmes (428/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'appartement numéro douze (12)** d'une superficie de deux cent trente-neuf mètres carrés (239 m²) avec l'emplacement de parcage numéro douze (12) dans le parking inférieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, un living-cuisine, deux chambres à coucher, une salle de bains, un W.C., une aire de toiture à usage de terrasse, un débarras et l'emplacement de parcage proprement dit;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les sept cent cinquante-deux dix millièmes (752/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'appartement numéro treize (13)** d'une superficie de deux cent vingt-trois mètres carrés (223 m²) avec l'emplacement de parcage numéro treize (13) dans le parking supérieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, une salle de bains, une buanderie, un W.C., un living-cuisine, deux chambres à coucher, une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parcage proprement dit;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les sept cent deux dix millièmes (702/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'appartement numéro quatorze (14)** d'une superficie de cent seize mètres carrés (116 m²) avec l'emplacement de parcage numéro quatorze (14) dans le parking inférieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un living, une salle de bains, une cuisine, une chambre à coucher avec dressing, une aire de

jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parcage proprement dit;

- b) en copropriété forcée et accessoire : les trois cent soixante-six dix millièmes (366/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Soit ensemble : ⁰neuf ¹mille ²sept ³cent ⁴septante ⁵quatre ⁶dix millièmes : % 9.774/10.000

TOTAL : dix mille/ dix millièmes

10.000/10.000

OBSERVATIONS

1) La comparante fait observer expressément que les propriétaires d'entités privatives comprenant une aire de jardin ou de toiture à usage de terrasse disposent de la faculté d'ériger à leurs frais sur cette aire une terrasse en dur moyennant octroi préalable des autorisations imposées par la législation urbanistique régionale et prise en charge des frais y afférents en ce compris les frais de l'architecte LAMBLLOTTE et de plan.

2) La comparante autorise les propriétaires des appartements onze et quatorze à déplacer la porte d'entrée de leur appartement comme indiqué au plan susvanté.

3) La comparante autorise également le propriétaire de l'appartement douze à percer une ouverture de façon à accéder à sa terrasse par l'intérieur de son appartement.

La comparante précise qu'elle n'a à ce jour introduit aucune demandes de permis d'urbanisme relatives à l'érection de ces terrasses, aux déplacements des portes d'entrée et au percement d'une ouverture sur la terrasse et qu'elle n'assume en conséquence aucune responsabilité quant à l'obtention ou non des autorisations requises.

Toutefois, dans un souci d'uniformité de la résidence, ces terrasses devront être recouvertes d'un revêtement en pavés de béton ton gris ou en bois ton naturel (pour les appartements numéros dix et douze, il s'agira obligatoirement d'un revêtement en bois ton naturel) et la hauteur des palissades en bois ne pourra excéder un mètre cinquante centimètres. Elles devront également être construites de telle façon qu'un accès soit possible à tout moment aux chambres de visite existantes ainsi qu'à la toiture.

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

07266
sept mille cinq cent soixante-
cinq
% 7.565

Renvois approuvés ainsi que la
rature de sept mots nuls
ci-contre
et

SEPTIEME FEUILLE



Code civil, sont arrêtées, à compter de ce jour, 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, immeubles et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article dix-neuf paragraphe huit des statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe un 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 conditions doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe quatre 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 sont dénommées "Appartement", "Espace de rangement" ou "« 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 ont été fixées à l'acte de base.

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

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

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des dix 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.

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

HUITIEME FEUILLE



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 quatre et cinq.

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

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

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 comme communs.

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 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 l'édifice et sous le jardin.

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.

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 et jardins, 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 et jardins sont privatifs, 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 cheminées sont à usage commun.

12. Toit

Le toit est un élément commun à l'exception des parties de toiture sur les appartements quinze et dix-sept vendues à usage de terrasse respectivement aux propriétaires des appartements dix et douze qui sont privatives à ces appartements. Les propriétaires des appartements dix et douze supporteront donc chacun les dégâts à



Handwritten signature or initials.

Handwritten mark or signature.

E187267

la partie de toiture concernée et qui seraient dûs notamment aux terrasses qu'ils construiraient.

Le toit 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, à la réparation de la toiture, à l'installation de gaines d'aération avec sortie sur celui-ci et à la pose de coupoles.

Aucun objet ne peut 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.

Dès lors, les travaux de peinture sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

14. Fenêtres

Dans les entités privatives, les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis et vitres, les seuils de fenêtres et de porte-fenêtres sont des éléments privatifs. Par contre les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis et vitres (en ce compris celles et ceux en toiture) dans les parties communes sont des éléments communs.

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 (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les collées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier.

16. Portes palières

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

17. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterputs, le réseau d'égouts avec sterputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, mazout et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant 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 (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et l'accès de manoeuvre du parking et des emplacements de parage, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles, des communs en général est déclaré partie commune.

19. Locaux à usage commun

Sont également communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée et au sous-sol, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; 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 avec leurs accessoires en ce compris l'étanchéité de celles-ci et leur revêtement sont privatifs. Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses de façon à permettre un écoulement normal.

21. Jardin

Les jardins entourant l'immeuble à appartements ainsi que les jardins intérieurs (à l'exception de ceux se trouvant dans une entité privative) sont à usage commun. Toutefois, l'utilisation du « patio intérieur » est réservée aux propriétaires et/ou aux occupants des appartements 8, 10 et 11.

22. Usage et jouissance exclusifs

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une partie du sol commun non bâti, étaient attribués à un lot privatif, cette partie du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

DIXIEME FEUILLE



En contre-partie le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien.

23. Parking

Les emplacements de parcage, autres que ceux privatifs numérotés de 1 à 14, sont communs.

24. Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes ainsi que la citerne à mazout l'alimentant sont des éléments communs. Il en est de même des canalisations et radiateurs dans les parties communes.

Les canalisations et les radiateurs dans un lot privatif sont à usage exclusif, le présent article dénie le droit au propriétaire de les modifier, de les déplacer ou de les supprimer.

25. Puits et fosses d'aisance

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

26. Antennes

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. Toutefois, le placement d'une antenne en toiture par lot privatif est autorisé pour autant que ces antennes ne soient pas visibles du sol.

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 à l'acte de base. 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, grevent, 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 sont privatifs notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes, les deux côtés des portes palières donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis et vitres, les seuils de fenêtres et de porte-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.

Article 9: De la jouissance des parties privatives

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

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

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

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses 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 des 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,

E187269 ONZIEME FEUILLE



devenir un droit acquis.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte désigné par l'assemblée générale, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accident et inconvénients qui en seraient la conséquence pour la partie commune 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".

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 sera 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.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

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, l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant 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, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence du 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.

Espaces de rangement - Garage : Les espaces de rangement et le garage pourront être vendus à des propriétaires ou non de locaux dans l'immeuble; ils pourront être loués à des occupants ou non occupants de l'immeuble.

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

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, l'espace de rangement qui est sa propriété.

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 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 désigné 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 dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Il est interdit aux propriétaires des 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 COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DU LAC". Elle a

DOUZIEME FEUILLE



son siège dans l'immeuble sis à Andrimont-DISON, rue des Meuniers, 47.

Article 13: Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

Article 14: Dissolution - Liquidation

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

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

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

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

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 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...

Article 16: Objet

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

Article 17: Solidarité divise des copropriétaires

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

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

Article 18: Actions en justice

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

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Article 19: Organes de l'association des copropriétaires

TREIZIEME FEUILLE

E187265



I. Assemblée générale des copropriétaires

§ 1. Pouvoirs.

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

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

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 cinq cent septante-sept - six paragraphe sept.

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, sous peine que le mandat soit réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

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 propriétaire, sans mandat spécial, le tous 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 tout changement d'adresse ou tout changement de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

§ 3. Date et lieu de l'assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient dans le courant du mois de mai ou juin 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 recommandée en cas de report de l'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.

QUATORZIEME FEUILLE



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

§ 5. Ordre du jour

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

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

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

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

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

§ 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 retrouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

§ 7. Délibérations

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par dix millième (10.000) 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 sept applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien 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 et d'un mois au plus.

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'elles n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu les 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 non présent.

QUIZIEME FEUILLE

E187264



e) Procès-verbaux

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 tout intéressé. 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.

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 pas 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 celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prendre 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 quatre.

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 à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes:

- 1° en ce qui concerne les dispositions

SEIZIEME FEUILLE

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 au syndic dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

§ 11. Présidence - Bureau - Feuille de présence

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

Ils peuvent être réélus.

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

II. Syndic

§ 1. Nomination

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

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

§ 2. Révocation - 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.

§ 3. Publicité

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

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

§ 5. Pouvoirs

Le syndic est chargé:

- 1^o 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^o de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article cinq cent septante-sept - dix, paragraphe trois 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^o d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;
- 4^o 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

DIX-SEPTIEME FEUILLE

E187263



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, 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 chaque année;

- payer les dépenses communes et les dépenses de chauffage et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes et les charges de chauffage 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 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 lui 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, et caetera...

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 de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre les dites 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.

DIX-HUITIEME FEUILLE



§ 6. Rémunération

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

§ 7. 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.

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** :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;
- b) les frais d'administration;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien

des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;

e) l'entretien des jardins intérieurs et extérieurs considérés comme parties communes, du « patio intérieur », des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sols;

f) les indemnités dues par la copropriété;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit ;

h) le nettoyage des carreaux des fenêtres des parties

communes.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes 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.

II. 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, les salaires 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 et de chauffage des parties communes, et caetera....

Article 21: Consommations individuelles

Les consommations individuelles de gaz, de chauffage, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire sous réserve de qui est précisé pour les consommations individuelles de chauffage à l'article 47 des présents statuts.

Article 22: Impôts

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

Article 23: Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du

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

Article 24 : Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

Article 25: Recettes au profit des parties communes

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

Article 26: Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à 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 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.

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 intérêts 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

E187262

DIX-NEUVIEME FEUILLE



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 du Code civil).

Article 27: 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 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.

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage; 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, sans préjudice de conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article:

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice 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.

CHAPITRE V: TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 28: généralités

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

Article 29: Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 30: 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 31: Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédants ensemble au moins un quart des

VINGTIEME FEUILLE



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 32: Servitudes relatives aux travaux

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

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

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé 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 dont le nom et l'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 hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

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 33: De la responsabilité en général

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

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

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

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

Article 34: De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie

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

VINGT ET UNIEME FEUILLE

E187261



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 35: Assurance

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

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

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

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

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

X Article 36: - A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble - Jardin)

- B. Bris de glace et dégâts des eaux

- C. Personnel

A. Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison:

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble.

- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées,, et caetera...) de l'un d'eux.

B. Dans le cadre des dispositions de l'article 33 ci-avant, le syndic souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

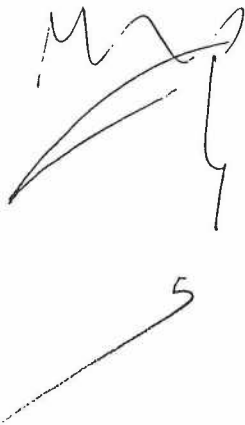
Ces contrats seront également résiliables annuellement.

C. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Article 37: Obligation des copropriétaires en matière d'assurances

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée

VINGT-DEUXIEME FEUILLE



générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

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

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

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

Article 38: Cas de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.

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

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

Article 39: De l'utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû, sauf recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de

plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires, n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

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

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait 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 feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, 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 qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire partiellement l'immeuble, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Quand aux propriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur serait retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnellement 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.

VINGT-TROISIEME FEUILLE

E187260



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 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.

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

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

Article 40: Des assurances particulières

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

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

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

Article 41: Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble; ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des

copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du "sinistre total" seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

TITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

VINGT-QUATRIEME FEUILLE



Article 42: 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 et à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

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

Ce règlement d'ordre intérieur 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 1: CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC

Article 43: Conseil de gérance

Le conseil de gérance 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 son 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 44: Nomination du syndic

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation.

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.

Article 45: 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 souscrira un contrat d'entretien de toute installation

qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes et notamment :

- des jardins communs (intérieurs et extérieurs) et du patio intérieur,
- du nettoyage des vitres des fenêtres et porte fenêtres des parties communes qui se réalisera obligatoirement entre neuf heures et dix-huit heures.

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-distribution d'eau-enlèvement des immondices-nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Il veillera également à approvisionner en mazout la citerne commune alimentant la chaudière desservant tant les différentes entités privatives que les parties communes en chauffage.

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.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de gérance.

Article 46: 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, et caetera...

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

Article 47: Comptabilité

A. Provision pour charges communes et pour le chauffage des entités privatives

L'assemblée générale statutaire décidera du montant d'un appel de fonds annuel à charge des propriétaires d'éléments privatifs, calculé :

- pour les charges communes, en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble,
- pour le chauffage des entités privatives, en fonction de la consommation individuelle de chaque propriétaire.

Le syndic se chargera de réclamer une provision mensuelle

VINGT-CINQUIEME FEUILLE

E187259



pour les charges communes et une provision mensuelle pour le chauffage des lots privatifs calculées sur base des frais de l'exercice précédent à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

La provision mensuelle de départ pour le chauffage des lots privatifs est dès à présent fixée à quarante (40) euros.

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 mensuellement le paiement au syndic des acomptes et/ou des décomptes tant des charges communes que des consommations de chauffage des entités privatives. Le propriétaire resté en défaut de paiement après un délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de trois euros 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 six euros 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 dix euros au premier rappel, de quinze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure ainsi qu'une somme forfaitaire de cent euros à titre 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 contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes et des charges de chauffage 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.

Toutes les 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 novembre deux mille trois, soit cent trente-huit points septante-six centièmes (base mil neuf cent quatre-vingt-huit).

En cas de mise en oeuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule:

$$\frac{\text{indemnité de base X index nouveau}}{\text{index de départ}}$$

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

C. Recouvrement des charges communes et des charges de chauffage

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 et des charges de chauffage des privatifs :

- a) à arrêter le chauffage dans le bien du défaillant;
- b) 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 des tiers.

- c) 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.

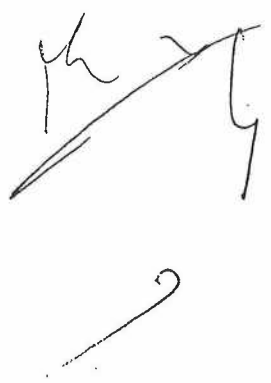
Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

- d) à réclamer aux propriétaires, 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

VINGT-SIXIEME FEUILLE



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 Président du conseil de gérance et 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 48: 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, et caetera).

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 halls, les cages d'escaliers, les aires de manoeuvre, les couloirs des caves, les locaux à poubelles; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Article 49: Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage. Jusqu'à la date de la première assemblée générale, l'entretien des jardins est confiée à la SPRL REBABO.

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires.

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins devront rembourser à la copropriété les frais qui auront été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à l'ensemble de la totalité des jardins affectés en jouissance

privative.

Toutefois, cette disposition ne sera pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance.

Article 50: Entretien et aspect

Les travaux de peinture aux façades, non compris les châssis 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 acquéreurs veulent mettre:

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

2) des persiennes, ces dernières seront de type et teinte identiques à ceux déterminés par le syndic.

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

4) des stores extérieurs pare-soleil, ceux-ci seront du même modèle que celui déterminé par le syndic et de teinte verte.

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 51: 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.

Article 52: Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de parking, devront être maintenues

E187250 VINGT-SEPTIEME FEUILLE



libres en tous temps.

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

Dans les parties privatives, chaque propriétaire 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.

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.

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

Il est également interdit aux occupants d'avoir des chiens, chats, oiseaux ou autres animaux. Le conseil de gérance pourra, à la simple majorité des voix, accorder des autorisations précaires étant de simples tolérances, toujours révocables par ledit conseil délibérant de la même manière, notamment si ces animaux étaient causes de troubles dans l'immeuble, par bruits ou odeurs ou autrement.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme de vingt-cinq euros (indexée suivant l'indice traditionnel des prix à la consommation) à titre de dommages-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.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobile et de stationner dans l'entrée carrossable 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 aux emplacements de parcage.

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

L'accès aux emplacements de parcage 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 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.

SECTION IV. MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

Article 53: Mode d'occupation

a) Généralités

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

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en 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 52, 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.

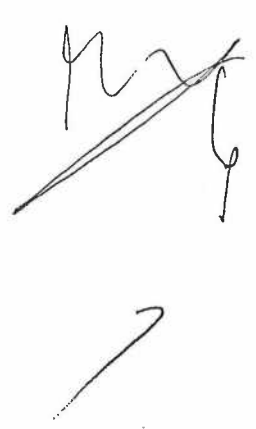
L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité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

L'installation de la climatisation est autorisée. Sont également autorisés le placement de coupoles en toiture, les percements d'ouvertures destinées à ventiler les entités privatives ou

VINGT-HUITIEME FEUILLE



à évacuer l'air notamment par des hottes électriques, séchoirs, ...
pour autant que les travaux soient effectués dans les règles de l'art.

b) Transmission des obligations

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

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

c) Location

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

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

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

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 susceptible 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 54. Publicité

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

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

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

Article 55. Interdictions

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

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

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

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 56. Espaces de rangement et garage

- La propriété et la jouissance des espaces de rangement et du garage sont réglés à l'article 10 des présents statuts de copropriété.
- Le propriétaire de l'emplacement de garage disposera de la faculté de percer dans cet emplacement une ouverture latérale.
- Les espaces de rangement numéros un à sept ne sont pas pourvus de compteurs électriques particuliers mais bien d'un compteur électrique général. Les consommations d'électricité se répartiront entre les propriétaires au prorata de leurs quotités indivises dans les parties communes.
- Les espaces de rangement numéros huit et neuf ne disposent pas d'installation électrique.

Article 57. 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 58: Chauffage

VINGT-NEUVIEME FEUILLE

E187257



Chaque appartement dispose de calorimètres afin de calculer la consommation individuelle en chauffage des occupants.

A défaut, la répartition des dépenses de consommation et la location de ces calorimètres entre les propriétaires sera faite par le syndic au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes.

Article 59: Eau

Chaque appartement privatif est pourvu d'un décompte 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.

Article 60: Electricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes.

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.

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

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

SECTION VI. DIFFERENDS

Article 61: 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 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 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 62: 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 nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces statuts et règlements devront: ou bien être transcrits en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlements et qu'ils ont 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 dans l'arrondissement judiciaire de Verviers, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Article 63: Renvoi au Code civil

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

Article 64: Table des matières

- Comparution	1
- Exposé préalable	1
- Désignation des biens	1
- Origine de propriété	2
- Conditions spéciales	3

TRENTIEME FEUILLE



TITRE I: ACTE DE BASE	4
A/ Division de l'immeuble - Mise sous le régime de la copropriété forcée	4
B/ Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille	6
C/ Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes	7
Observations	13
 TITRE II: REGLEMENT DE COPROPRIETE	 13
 CHAPITRE I: EXPOSE GENERAL	 14
Article 1: Définition et portée	14
Article 2: Définition du règlement d'ordre intérieur	14
Article 3: Statuts de l'immeuble	14
 CHAPITRE II: PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES	 14
Article 4: Division de l'immeuble en parties communes et Privatives	15
Article 5: Mode de calcul de la quote-part de copropriété	15
Article 6: Parties communes	16
Article 7: Situation juridique des parties communes de l'immeuble	20
Article 8: Définition des parties privatives	21
Article 9: De la jouissance des parties privatives	21
Article 10: Des limites de la jouissance des parties privatives	22
Article 11: Transformations	23
 CHAPITRE III: ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES	 23
Article 12: Dénomination - Siège	23
Article 13: Personnalité juridique - Composition	24
Article 14: Dissolution - Liquidation	24
Article 15: Patrimoine de l'association des copropriétaires	25
Article 16: Objet	25
Article 17: Solidarité divisée des copropriétaires	25
Article 18: Actions en justice	25
Article 19: Organes de l'association des copropriétaires	26
 CHAPITRE IV: REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES	 35
Article 20: Frais communs	35
Article 21: Consommations individuelles	36
Article 22: Impôts	36
Article 23.: Responsabilité civile	37
Article 24: Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire	37
Article 25: Recettes au profit des parties communes	37
Article 26: Modification de la répartition des charges	37
Article 27: Cession d'un lot	38

TRENTE ET UNIEME ET DERNIERE
EUILLE

E187256



CHAPITRE V: TRAVAUX ET REPARATIONS	39
Article 28: Généralités	39
Article 29: Genre de réparations et travaux	39
Article 30: Réparations urgentes	39
Article 31: Réparations ou travaux non urgents	39
Article 32: Servitudes relatives aux travaux	40
CHAPITRE VI : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL	
ASSURANCES - RECONSTRUCTION	41
Article 33: De la responsabilité en générale	41
Article 34: De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie	41
Article 35: Assurance	42
Article 36: A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble- Jardin)	43
B. Bris de glace et dégâts des eaux	
C. Personnel	
Article 37: Obligations des copropriétaires en matière d'assurances	43
Article 38: Cas de sinistre	44
Article 39: De l'utilisation des indemnités	44
Article 40: Des assurances particulières	46
Article 41: Destruction de l'immeuble vétustes. Fin de l'indivision	46
TITRE III: REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	47
Article 42: Portée - Modifications	47
SECTION I. CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC	47
Article 43: Conseil de gérance	47
Article 44: Nomination du syndic	48
Article 45: Attribution du syndic	48
Article 46: Mandat du syndic	49
Article 47: Comptabilité	49
SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS	52
Article 48: Nettoyage	52
Article 49: Jardins	52
Article 50: Entretien et aspect	53
SECTION III. ORDRE INTERIEUR	53
Article 51: Service des eaux	53
Article 52: Aspect - Tranquillité	53
SECTION IV. MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX	55
Article 53: Mode d'occupation	55
Article 54: Publicité	56
Article 55: Interdictions	57

Article 56: Espaces de rangement et garage	57
Article 57: Divers	57

SECTION V. REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE 57

Article 58: Chauffage	58
Article 59: Eau	58
Article 60: Electricité	58

SECTION VII. DIFFERENDS 58

Article 61: Règlement des différends	58
Article 62: Conservation et diffusion des documents	59
Article 63: Renvoi au Code civil	59
Article 64: Table des matières	59

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

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

Frais

Lors de la vente des entités privatives créées par les présentes, une quote-part dans les frais du présent acte sera mise à charge de chaque acquéreur et ce au prorata des quotités indivises dans les parties communes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par la comparante en leur siège social susindiqué.

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.

DONT ACTE

Fait et passé Verviers, en l'Etude.

Après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions, la comparante déclarant avoir pris connaissance du projet d'acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, a signé avec le notaire.

Notaire, Reute, un
le 16 janvier 2004
21E. 63
R. B.

P. Ballista

A. R.