

261

Expedition délivrée le 18 août 2010 6 septembre 2010

DROIT D'ECRIURE sur déclaration de 50,00 euros.

« PARMENTIER André – notaire »

Société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée
 Registre des sociétés civiles de Marche-en-Famenne numéro 164
 Rue Notre-Dame de Haut, 17,
 6953 – FORRIERES.

N° d'entreprise

ACTE DE BASE**ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE****L'AN DEUX MIL DIX.**

Le seize août.

Devant Nous, André **PARMENTIER**, Notaire résidant à Forrières
 commune de Nassogne.

A COMPARU

à son social

Acte de
 base.
 16 août 2010.



Le Propriétaire est propriétaire de l'immeuble suivant :

DESCRIPTION DU BIEN**COMMUNE DE NASSOGNE - sixième division - HARSIN**

Une maison d'habitation située route de Bastogne 40, contenant en superficie d'après mesurage dix-sept ares trente sept centiares, faisant partie d'un ensemble plus grand, actuellement cadastrée section A numéro 548/V pour une contenance de trente-trois ares dix-huit centiares.

Anciennement connue au cadastre, selon les indications du titre précédent, de manière identique.

Joignant ou ayant joint outre ladite route, le Domaine de la Commune de Nassogne et Jean-Louis DELCOURT.

Tel et ainsi que le terrain se trouve figuré et plus amplement décrit au plan de sol dressé par le Géomètre « La maison du Géomètre » à Marche-en-Famenne, le 29 mars 2010, qui restera ci-annexé pour être enregistré en même temps que les présentes.

Premier
 feuillet.

[Signature]

ORIGINE DE PROPRIETE

CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES

Le Propriétaire déclare qu'à sa connaissance le bien précité n'est pas grevé de conditions spéciales ou servitudes et que son titre de propriété n'en mentionne aucunes.

URBANISME

Il résulte d'une lettre adressée au notaire PARMENTIER soussigné par la Commune **de Nassogne** en date du **dix-neuf juillet deux mil dix**, que :

« Le bien en cause :

-est situé en zone d'habitat rural (50m de profondeur le long de la voirie) et en zone agricole au plan de secteur de MARCHE-LA ROCHE adopté par l'Exécutif Régional Wallon du 26/03/1987 (MB. 10/01/1989) et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

-n'est pas situé dans le périmètre du Plan Particulier d'Aménagement approuvé par Arrêté Royal le 04/12/1951 :

-est situé en zone de régime d'assainissement autonome au PASH (Plan d'Assainissement par sous bassin hydrographique de la Lesse) ;

Le bien en cause a fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 : Permis délivré en date du 17/11/2008 pour la transformation d'un immeuble de commerce et appartement en un immeuble de 4 appartements.

Le bien ci-dessus n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 1 datant de moins de 2 ans.

Le bien :

-n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;

-n'a fait l'objet d'aucun procès verbal d'infraction ;

-n'a pas fait l'objet d'un permis de location ;

-n'est grevé d'aucune servitude, zone de recul, alignement, expropriation pour cause d'utilité publique (pour plus de renseignements voir le commissaire voyer ou le MWET pour les voiries régionales) ;

-n'est pas repris dans un plan de remembrement ;

-n'est pas repris sur la liste de sauvegarde des biens immobiliers ;

-n'a pas fait l'objet d'une procédure de classement ;

-n'a pas fait l'objet d'un rapport contre l'insalubrité ;

-n'est pas situé dans le périmètre d'un site d'activité économique désaffecté.

Divers :

1° La parcelle bénéficierait d'un accès à une voirie hydrocarbonée équipée en électricité et en eau.

2° La parcelle serait située le long d'une voirie régionale, nous vous renvoyons auprès de la Direction Générale Opérationnelle Toutes et Bâtiments – Rue Marlida, 207

à 6900 Marloie- Avenue Nestor Martin, 10a à 6870 Saint-Hubert afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement. »

A cet égard, le comparant remet à l'instant au Notaire instrumentant le permis d'urbanisme autorisant la création de la Résidence, délivrée par l'administration communale de Nassogne, le **dix-sept novembre deux mil huit**, ainsi que la décision corrigeant une erreur matérielle introduite dans ledit permis d'urbanisme délivrée par le Collège communal de Nassogne le 9 août 2010 lesquels permis et décision du Collège resteront annexés aux présentes.

Le notaire attire l'attention du propriétaire sur le fait qu'il y a lieu d'obtenir préalablement à la création d'unités de logements individuelles supplémentaires les autorisations urbanistiques nécessaires à cet égard.

Conformément à l'article 577-3, alinéa 2, du Code Civil, les comparants souhaitent mettre l'immeuble sous le régime de copropriété et de l'indivision forcée, établissant ainsi qu'il suit, les statuts de la copropriété de l'immeuble.

Ces statuts comportent deux parties :

TITRE I : l'acte de base de l'immeuble.

TITRE II : le règlement de copropriété,

Lequel sera complété, s'il échet, par un règlement d'ordre intérieur.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent, de statut réel, s'imposant à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels actuels ou futurs, seront opposables aux tiers par la transcription du présent acte.

Les modifications aux présents statuts de la copropriété de l'immeuble **doivent être constatées par acte authentique**, soumis à la transcription, lorsqu'ils concernent l'acte de base et le règlement de copropriété.

Le règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales, consignées dans le registre des procès-verbaux de ces assemblées.

TITRE I : ACTE DE BASE - DIVISION DE L'IMMEUBLE

GENERALITES

Les dispositions du présent titre, touchant au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire de l'immeuble, ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, sans distinction, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant l'immeuble.

CET EXPOSE FAIT

Les comparants déclarent placer l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée, tel que notamment défini **par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et les articles 577-3 à 577-14 du Code civil**, et le diviser ainsi en entités privatives, constituant chacune une propriété distincte avec comme accessoires, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses entités privatives.

Cet acte de base se divise en deux chapitres, étant:

Chapitre I : division de l'immeuble.

Chapitre II : stipulations particulières et servitudes.

CHAPITRE I : DIVISION DE L'IMMEUBLE

PLANS

Les plans de l'immeuble, réalisés en date du seize octobre deux mil huit par



*Deuxième
feuille.*

la SPRL « Atelier d'architecture Gilbert et associés » demeureront ci-annexés.

Il y est plus spécifiquement relevé :

A. Les parties communes

- Les parties communes se composent:
- de l'ensemble du terrain en ce compris les parties affectées en jouissance privative;
- des murs mitoyens;
- des murs maîtres et des façades;
- des terrasses dont la jouissance privative et exclusive est toutefois affectée aux lots privatifs;

D'une manière générale elles comprennent

- l'ensemble des canalisations à l'usage commun, qu'elles soient situées dans les parties communes ou privatives;
- l'ensemble des conduits de ventilation et de fumée;
- l'ensemble des toitures;
- des façades;
- le gros œuvre et de l'ossature du bâtiment;
- les gaines diverses pour la conduite ou la ventilation ;

B. Les parties privatives

Le lot **APPARTEMENT - DUPLEX 1** comprenant :

En propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit tel que décrit aux plans ci-annexés, soit : séjour avec escalier vers l'étage, cuisine équipée, buanderie, à l'étage : palier, salle de bains avec water-closet et deux chambres.

Outre la jouissance exclusive d'une terrasse et des jardins tels que décrits au plan de sol dressé par le Géomètre « La Maison du Géomètre » le 29 mars 2010 sous lot de couleur bleue dénommé « LOT1 »

En copropriété et indivision forcée : 245/1.000^e des parties communes, y compris du terrain.

Le lot **APPARTEMENT - DUPLEX 2** comprenant :

En propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit tel que décrit aux plans ci-annexés, soit : séjour avec escalier vers l'étage, cuisine équipée, buanderie, water-closet, à l'étage, palier, salle de bains et deux chambres.

Outre la jouissance exclusive d'une terrasse et des jardins tels que décrits au plan de sol dressé par le Géomètre « La Maison du Géomètre » le 29 mars 2010 sous lot de couleur jaune dénommé « LOT2 »

En copropriété et indivision forcée : 245/1.000^e des parties communes, y compris du terrain.

Le lot **APPARTEMENT - DUPLEX 3** comprenant :

En propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit tel que décrit aux plans ci-annexés, soit : séjour avec escalier vers l'étage, cuisine équipée, buanderie, water-closet, à l'étage, palier, salle de bains et deux chambres.

Outre la jouissance exclusive d'une terrasse et des jardins tels que décrits au plan de sol - ci-annexé - dressé par le Géomètre « La Maison du Géomètre » le 29 mars 2010 sous lots de couleur rouge dénommés « LOT3B » et « LOT3A »

En copropriété et indivision forcée : 245/1.000^e des parties communes, y compris du terrain.

Le lot **APPARTEMENT - DUPLEX 4** comprenant :

En propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit tel que décrit aux plans ci-annexés, soit : séjour avec escalier vers l'étage, cuisine équipée,

buanderie, à l'étage : palier, salle de bains avec water-closet et deux chambres.

Outre la jouissance exclusive d'une terrasse et des jardins tels que décrits au plan de sol dressé par le Géomètre « La Maison du Géomètre » le 29 mars 2010 sous lots de couleur grise dénommés « LOT4B » et « LOT4A »

En copropriété et indivision forcée : 245/1.000^e des parties communes, y compris du terrain.

Le lot **PARKING 1** comprenant:

En propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement tel que délimité au sol et décrit sous LOT « P1 » en couleur verte au plan de sol précité ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée : 5/1.000^e des parties communes, y compris du terrain.

Le lot **PARKING 2** comprenant:

En propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement tel que délimité au sol et décrit sous LOT « P2 » en couleur verte au plan de sol précité ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée : 5/1.000^e des parties communes, y compris du terrain.

Le lot **PARKING 3** comprenant:

En propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement tel que délimité au sol et décrit sous LOT « P3 » en couleur verte au plan de sol précité ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée : 5/1.000^e des parties communes, y compris du terrain.

Le lot **PARKING 4** comprenant:

En propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement tel que délimité au sol et décrit sous LOT « P4 » en couleur verte au plan de sol précité ci-annexé.

En copropriété et indivision forcée : 5/1.000^e des parties communes, y compris du terrain.

Soit un total de mille/ millième (1.000/1.000^e)

CHAPITRE II : STIPULATIONS PARTICULIERES - SERVITUDES

1. Division

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives, qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et de parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuée aux entités privatives comme déterminé ci-dessus.

Les entités privatives se voient attribuer le nombre de millièmes préindiqués.

Le nombre de millièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires dans les parties communes, fixe sa contribution dans les charges communes, sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être stipulées dans le règlement général de copropriété dont il sera question ci-après.

Ce nombre de millièmes est déterminé en fonction de la valeur des différentes entités privatives, valeur établie en tenant compte notamment de la surface utile et de l'importance des entités privatives.

Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

2. Servitudes conventionnelles et par destination du bon père de



*Thérèse
Feuillet.*

[Handwritten signature]

famille

La division en parties privatives de l'immeuble peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ainsi constitués, qui constituerait une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Il en est notamment ainsi et d'une manière générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore de l'usage des lieux.

Toute modification à la façade devra avoir l'accord des copropriétaires ; en cas de désaccord, la partie la plus diligente s'adressera au Tribunal compétent.

Les occupants devront donner accès à leurs locaux privatifs pour l'entretien ou le remplacement d'éléments intervenant dans les parties communes ou d'autres parties privatives, même si ces éléments, tels que les tuyauteries, ne desservent pas leurs locaux.

Le plan de sol précité du Géomètre La Maison du Géomètre fait apparaître un lot dénommé « LOT5 » figuré sous couleur verte, lequel lot devra en tous temps – à l'exception des emplacements pour voitures figurés en vert également dans le même lot5 - rester libre de tous véhicules et ou quelconques encombrants étant par nature destiné à donner l'accès à chacun des lots privatifs, « appartement-maison », parkings et jardins.

Sur le LOT 2 sont implantés a) l'armoire métallique contenant les compteurs électriques et sous une taque métallique les compteurs d'eau de ville et dans le vide ventilé de l'appartement duplex numéroté 2 se trouve le moteur électrique de la centrale d'épuration individuelle.

Ce moteur est raccordé au compteur d'électricité de l'appartement duplex numéroté 2 et le coût de sa consommation sera pris en charge par chacun des copropriétaires au prorata de leurs quotités indivises, ce coût étant dans un premier temps estimé à un euro par mois. Son réajustement sera déterminé chaque année par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ces installations resteront sur place à titre de servitude perpétuelle et leur accès tant pour leur entretien que pour leur réparation sera garanti par une servitude de passage.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

Chapitre 1 : EXPOSE GENERAL

Article 1 : Définition et portée

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-4 du Code Civil, sont ici arrêtés les dispositions du règlement de copropriété applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne les droits et obligations de chaque copropriétaire, à savoir :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties communes et aux parties privatives de l'immeuble.
- les critères et le mode de calcul de la répartition des charges.
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires.
- le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat.
- ainsi que d'une 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 et futurs.

Elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que

dans le respect des majorités prévues à l'article 18, paragraphe 9 des statuts.

Toute modification à l'acte de base et/ou 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 et personnel sur l'immeuble.

Article 2 : Définition du règlement d'ordre intérieur

Il sera 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.

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 2 : PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

Article 4 : Division de l'immeuble en parties communes et en parties 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, les **parties privatives**, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées : appartement, garage, emplacement de parking, lot ou encore, entité privative.

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

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées dans l'acte de base de l'immeuble.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000^e), réparties entre les diverses entités privatives, en proportion de leur valeur respective.

Article 6 : Charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes, fixées en fonction de la valeur de leur lot privatif.

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges. La présente copropriété ne comprend pas de charges communes particulières.

Sont considérées comme **charges communes générales** :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ; les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs.

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau du syndic, la correspondance ;



*Quatrième
feuillet.*

[Handwritten signature]

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;

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

e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

f) les indemnités dues par la copropriété ;

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

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

Article 7 : Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux entités privatives suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

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

Les parties communes ne pourront jamais, vu 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".

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent comme accessoires inséparables.

Les parties communes sont toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'une ou l'autre des entités privatives, ou qui sont communes, d'après l'article 577-3, dernier alinéa du Code Civil, introduit par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et l'usage.

Entre autres, le terrain, tout le gros oeuvre, les fondations, les murs portants, les ossatures en bois ou en béton, la toiture, les étanchéités, etc.

Article 8 : Situation juridique des parties communes de l'immeuble

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

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

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

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

Article 9 : 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.

Article 10 : De la jouissance des parties privatives

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses entités privatives dans les limites fixées par la 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.

Article 11 : Des limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie: rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des entités privatives, 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.

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

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

Article 12 : Transformation - destination

Les travaux de modification 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.

Les diverses entités privatives pourront être affectées à des bureaux, pour autant qu'aient été obtenues les autorisations administratives requises.

Chapitre 3 : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 13 : Dénomination - siège

Cette association est dénommée : « » Elle a son siège en l'immeuble.

Article 14 : Personnalité juridique - composition

L'association des copropriétaires disposera de la **personnalité juridique** dès la réunion des deux conditions légales :

- la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;
- la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la

conservation des hypothèques.

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 15 : Patrimoine de l'association

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

Article 16 : Objet

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

Article 17 : Solidarité divise des copropriétaires

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

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



*Ci-dessus et
depuis feuillet.*

[Signature]

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

I. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

19.1 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.

19.2 Conseil de gérance

Lors de chaque assemblée générale annuelle des copropriétaires, celle-ci peut élire, à la majorité des voix, les membres du conseil de gérance -au minimum fixé à trois - pour une durée de minimum un an et aux conditions qu'elle fixe.

Ils peuvent être réélus, comme révoqués, en tout temps, par l'assemblée générale des copropriétaires.

La présidence du conseil revient au propriétaire possédant le plus grand nombre de millièmes. En cas de parité, au copropriétaire le plus âgé.

Le conseil de gérance représente l'assemblée dans les actes de la gestion journalière de l'immeuble et assiste, mais avec voix consultative seulement, le syndic dans les différents actes de sa gestion.

Lors de toute délibération du conseil de gérance, en cas de parité de voix, le Président dispose d'une seconde voix.

Le syndic fait partie du conseil de gérance, mais avec voix consultative seulement.

19.3 Composition

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

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement, à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

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

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, avec son ordre du jour, à peine de ce 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.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

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

19.4 Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient **le premier mardi du mois de mai** de chaque année à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Si ce jour est férié, l'Assemblée est remise au premier jour ouvrable suivant.

19.5 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 1/5^e 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 20 jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à 5 jours calendrier lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de 15 jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, le délai de convocation étant également de cinq jours calendrier au moins et dix jours calendrier au plus.

19.6 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.

19.7 Constitution de l'assemblée

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

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

8

19.8 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 millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

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

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 le quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de 15 jours au moins. Elle pourra délibérer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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) Procès-verbaux - consultation

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans le 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.

19.9 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 affectants 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 prenne à sa place la décision requise.

b) Par un occupant

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

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

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

19.10 Présidence - Bureau - feuille de présence

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

Ils peuvent être réélus.

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

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 copropriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

II.SYNDIC

19.11 Nomination

La gérance de l'immeuble est confiée à un syndic, personnes physique ou morale.

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.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

est nommé syndic de l'immeuble à dater des présentes. Son mandat prendra fin de plein droit aux termes de la première assemblée générale des copropriétaires laquelle devra inclure à son ordre du jour la confirmation de cette nomination et/ou la proposition de nomination d'un autre syndic.

19.12 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, au siège de l'association des copropriétaires, à l'endroit à ce destiné.

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.

19.13 Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

19.14 Pouvoirs

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de :

- la surveillance générale de l'immeuble;
- veiller au bon entretien de ses parties communes - selon les contrats qu'il souscrit ainsi seul - et au bon fonctionnement des services communs;
- 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;
- consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 du Code civil;
- exécuter et faire exécuter ces décisions;
- accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- administrer les fonds de roulement et de réserve de l'association des copropriétaires;
- répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes;
- présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier et à l'assemblée générale annuelle les comptes généraux, selon les modalités particulières suivantes :

* un mois à l'avance au conseil de gérance ou au commissaire aux comptes, Réviseur d'Entreprises.

Ce dernier fait part à l'assemblée de ses contrôles et conclusions.

* vingt jours à l'avance aux copropriétaires.

- représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
- fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe premier, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire;
- 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 qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

19.15 Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré ou non.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination.

Celle-ci constitue, le cas échéant, une charge commune générale.

19.16 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 4 : REPARTITION DES CHARGES

Article 20 : Frais communs

I. COMPOSITION DES CHARGES

Les charges communes sont, la présente énumération étant énonciative et non limitative:

- les frais d'entretien et de répartition des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;
- les frais d'administration;
- les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- les primes d'assurances des choses communes, de la responsabilité civile des copropriétaires ou résultant de dispositions légales;
- l'entretien des voiries, ainsi que de tous les aménagements des accès et abords;
- les indemnités dues par la copropriété à la suite d'une condamnation ou d'une transaction;
- les frais de reconstruction des choses communes détruites ou de l'immeuble détruit;
- l'électricité et l'eau de la Ville pour les services des parties communes;
- la rétribution du syndic;
- les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, les frais d'achat des poubelles, des divers matériels et produits nécessaires au nettoyage et à l'entretien de l'immeuble;
- tous impôts et taxes susceptibles de frapper les parties et choses communes;
- les frais de procédure intéressant la copropriété;
- et d'une manière générale, tous autres frais et charges exposés par tous les copropriétaires ou dus par la copropriété.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord unanime des copropriétaires.

Article 21 : Consommations individuelles

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

Article 22 : Impôts

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

Article 23 : Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quote-part 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.

Chapitre 5 : TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 24 : Généralités

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

Article 25 : Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes et d'entretien;
- et travaux importants.

Article 26 : Réparations urgentes et d'entretien

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 de l'immeuble, 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 27 : Travaux importants

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

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

Chapitre 6 : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL

ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 28 : De la responsabilité en général

Tous les risques pouvant être mis à la charge de la copropriété seront couverts par les 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 les parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants-droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

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

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.

TITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 29 : Portée - modifications

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

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

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

Dispositions finales

Transcription

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

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants et chaque propriétaire en leur domicile actuel ou futur.

Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office, pour quelque motif que ce soit, lors de la transcription des présents statuts.

DONT ACTE.

Fait et passé à Forrières, en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, par lecture propre, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les mentions obligatoires ainsi que les modifications de l'acte, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaire.