ACTE DE BASE
"Résidence RODRIGUES"
Rue de l'Ancienne Gare, 6A, 6B et 6C
LIBRAMONT-CHEVIGNY

L'AN DEUX MILLE SEPT.
Le huit novembre.
Devant **Maître Jean Pierre Fosséprez**, Notaire à Libramont.

ONT COMPARU :

1/ "**BATIFER**" Société Privée à Responsabilité Limitée ayant son siège social à 3390 TIELT-WINGE, Motberoekstraat, 16, constituée initialement sous la dénomination "FEYFER VERWARMING" suivant acte reçu par le notaire Paul Kuijpers à Leuven-Heverlee le seize décembre mil neuf cent quatre vingt trois, publié aux annexes au Moniteur Belge du trente décembre suivant, sous le numéro 3175-1. Statuts modifiés suivant acte reçu par le même notaire Kuijpers en date du vingt neuf juin mil neuf cent nonante, publié auxdites Annexes du Moniteur Belge le vingt sept juillet suivant, sous le numéro 900727-72. Et dont la dénomination a été modifiée en la dénomination actuelle en vertu d'un acte reçu par le notaire Kurt Geysels à Aarschot en date du trente mars mil neuf cent nonante neuf, publié auxdites annexes le seize avril suivant, sous le numéro 990416-405. Le siège social de la société a été transféré en l'adresse actuelle aux termes d'une décision de l'assemblée qui s'est tenue le premier juillet deux mille trois, publiée auxdites annexes le dix huit novembre suivant sous la référence 03120913.
Immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE424.992.830 et au registre des personnes morales sous le numéro 0424.992.830.
Ici représentée en vertu des statuts, par son gérant, Monsieur FEYFER Michel, gérant de société, domicilié à 6890 LIBIN (Redu), La Cahoute, 50, nommé auxdites fonctions lors de sa constitution.

2/ La société privée à Responsabilité Limitée "**IMMOFER**", ayant son siège social à SINT JORIS WINGE, Motbroekstraat, 16, constituée suivant acte reçu par le notaire Kurt Geysels à Aarschot en date du dix neuf octobre mil neuf cent nonante neuf, et dont les statuts ont été publiés par extraits aux Annexes au Moniteur Belge du onze novembre suivant, sous le numéro 991111-373. Les statuts ont été

modifiés aux termes d'un procès-verbal dressé le même notaire Geysels en date du dix neuf septembre deux mille, publié auxdites annexes le sept octobre suivant, sous le numéro 20001007-92, et le siège social a été transféré à l'adresse actuelle suivant décision de la gérance publiée auxdites annexes le neuf juin deux mille un, sous le numéro 20010609-201.
Immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE424.992.830 et au registre des personnes morales sous le numéro 0424.992.830.

Ici représentée en vertu des statuts, par son gérant, Monsieur FEYFER Michel, gérant de société, domicilié à 6890 LIBIN (Redu), La Cahoute, 50, nommé auxdites fonctions lors de sa constitution.

3/ Monsieur **FEYFER Michel** Marie Jeanne René, né à Leuven, le quatorze mars mil neuf cent septante et un et son épouse Madame **PAPEN Liesbeth** (seul prénom), née à Herentals, le trois septembre mil neuf cent septante-cinq, domiciliés à 6890 LIBIN (Redu), La Cahoute, 50.

Epoux mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur contrat de mariage, reçu par le Notaire Kurt Geysels, à Aarschot, le trente et un juillet deux mille un, régime non modifié à ce jour ainsi qu'ils le déclarent.

Ci-après dénommés : "le comparant" ou "le promoteur".

EXPOSE PRELIMINAIRE

Le comparant a préalablement exposé au notaire soussigné ce qui suit :

1°) Que la SPRL BATIFER, la SPRL IMMOFER et les époux FEYFER-PAPEN, tous précités, sont propriétaires du terrain sis à LIBRAMONT-CHEVIGNY – Première division : LIBRAMONT, rue de l'Ancienne Gare, plus amplement décrit ci-après, sur lequel ils ont réalisé les constructions, plantations, ouvrages et aménagements ci-après.

2.a.°) Une première demande a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du dix-neuf juin deux mille six, par la SPRL BATIFER, tenant à l'octroi d'un permis d'urbanisme à délivrer par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Libramont-Chevigny, pour *"construire un immeuble à appartements (19 appartements)".*

Ce permis a été délivré le huit septembre deux mille six, registre permis d'urbanisme n°089/2006/LIB.

2.b.°) Une seconde demande a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du cinq avril deux mille sept, par la SPRL BATIFER, tenant à l'octroi d'un

permis d'urbanisme à délivrer par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Libramont-Chevigny, pour *"construire des garages".*

Ce permis a été délivré le quinze juin deux mille sept, registre permis d'urbanisme n°61/207/LIB.

3°) La SPRL BATIFER, la SPRL IMMOFER et les époux FEYFER-PAPEN ont implanté sur le terrain ci-après décrit un projet immobilier consistant en la construction d'un immeuble à appartements multiples, garages et emplacements de parking, ensemble destiné en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts.

4°) Le présent acte crée les statuts du bien qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, et du règlement de copropriété.

CET EXPOSE FAIT,

Le comparant a requis le notaire soussigné d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

TITRE I : ACTE DE BASE

I. Description du bien.

La SPRL BATIFER, la SPRL IMMOFER et les époux FEYFER-PAPEN sont propriétaires du bien suivant :

Commune de LIBRAMONT-CHEVIGNY, première division, LIBRAMONT, article 1932.

Une terre à bâtir, située rue de l'Ancienne Gare, cadastrée "serre" section A numéro 257/A/5 pour une superficie de dix-sept ares dix-huit centiares (17a 18ca).

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

Le numéro cadastral 257/A5 provient des anciens numéros 257/T4 et 256/K11 parties.

Primitivement, le bien prédécrit appartenait depuis plus de trente ans à dater des présentes aux époux Maurice RATY - Juliette COLLIGNON, pour partie, et en propre à Madame Juliette COLLIGNON, pour l'autre partie.

Les époux RATY-COLLIGNON sont décédés respectivement le mari le quinze décembre mil neuf cent quarante et l'épouse le vingt-neuf décembre mil neuf cent septante huit, laissant leurs successions confondues recueilles, à concurrence d'un/dixième indivis en pleine propriété chacun, par leurs dix enfants, savoir les consorts RATY : 1/Marcel Eugène Jean Arsène, 2/Jean Gilbert Joseph Eugène, 3/Simone Juliette Marie-Thérèse, 4/Robert Emilien Maurice Joseph, 5/André Jean Baptiste Joseph, 6/Georges Maurice Fernand Joseph, 7/Thérèse Germaine Marie-Rose, 8/Paul Joseph Jean, 9/José Marcel Bruno et 10/Jacques Jean Joseph.

Aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire Jacques Gourdet, de Neufchâteau, en date du dix sept novembre mil neuf cent septante neuf, transcrit au bureau des hypothèques à Neufchâteau le onze décembre suivant, volume 4670 numéro 36, le bien prédécrit a été attribué à Monsieur Marcel RATY, époux de Madame Monique Marie Augusta DEOM.

Monsieur Marcel RATY est décédé le dix mai mil neuf cent nonante, laissant sa succession recueillie pour la totalité en usufruit par son épouse survivante, Madame Monique DEOM, et pour le surplus par ses trois enfants, savoir RATY : 1/Maurice Jean Marie Arthur, 2/Marie Paule Jeanne Juliette et 3/Marie Claude Jeanne Michèle, chacun par parts égales.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Fosséprez soussigné le treize octobre mil neuf cent nonante, transcrit à Neufchâteau le onze novembre suivant, volume 5747 numéro 14, l'usufruit successoral revenant à Madame Monique DEOM a été converti, et ses enfants, savoir RATY : 1/Maurice, 2/Marie Paule et 3/Marie Claude ont convenu de rester en indivision pour cette parcelle

Aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Fosséprez soussigné le cinq juin mil neuf cent nonante neuf, transcrit au bureau des hypothèques à Neufchâteau le dix juin suivant, volume 6636 numéro 2, les consorts RATY, savoir : 1/Maurice, 2/Marie Paule et 3/Marie Claude, ont vendu le bien prédécrit à Monsieur Albert Arthur Joseph Jules BALBEUR et son épouse Madame Chantal Ghislaine PIERRE.

Les époux BALBEUR – PIERRE ont vendu le bien prédécrit à la société privée à responsabilité limitée "BATIFER", soussignée, à concurrence de neuf mille quatre cent cinquante et un/dix millièmes (9.451/10.000^{e}) divis, et à la société privée à responsabilité limitée "IMMOFER", soussignée, à concurrence de cinq cent quarante neuf/dix millièmes (549/10.000^{e}) divis, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Fosséprez, soussigné, en date du cinq décembre deux mille six, transcrit au bureau des hypothèques à Neufchâteau le sept décembre suivant, référence 033-T-07/12/2006-06289, lequel acte a été

immédiatement suivi d'un acte reçu par le même notaire Fosséprez, soussigné, transcrit au bureau des hypothèques à Neufchâteau le sept décembre suivant, référence 033-T-07/12/2006-06290, dans lequel la société privée à responsabilité limitée "BATIFER", précitée, précisait que ses neuf mille quatre cent cinquante et un/dix millièmes (9.451/10.000e) divis correspondaient aux appartements dénommés (avec, entre parenthèses les numéros de lot) : rez gauche (01), rez centre gauche (02), rez centre (03), premier gauche (11), premier centre gauche (12), premier centre (13), premier centre droite (14), premier droite (15), deuxième gauche (21), deuxième centre gauche (22), deuxième centre (23), deuxième centre droite (24), deuxième droite (25), troisième gauche (31), troisième centre gauche (32), troisième centre (33) et troisième centre droite (34), troisième droite (35); aux parkings numéros : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28; aux caves numéros 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, et la société privée à responsabilité limitée "IMMOFER" précisait que ses cinq cent quarante neuf/dix millièmes (549/10.000e) divis correspondaient à l'appartement dénommé (avec, entre parenthèses les numéros de lot) rez centre droite (04); au parking numéro 10; à la cave numéro 10.

La société privée à responsabilité limitée "BATIFER", précitée, à vendu aux époux Michel Marie Jeanne René FEYFER - Liesbeth (seul prénom) PAPEN, les mille cinquante deux/dix millièmes divis (1.052/10.000e) correspondant aux appartements dénommés (avec, entre parenthèses les numéros de lot) : premier droite (15), deuxième droite (25) et troisième droite (35); aux parkings numéros 11 à 13; aux caves numéros 17, 18, 19, 20; aux termes d'un acte reçu par le notaire Fosséprez, soussigné, en date du huit janvier deux mille sept, transcrit au bureau des hypothèques à Neufchâteau le seize janvier suivant, référence 033-T-16/01/2007-0232.

Ceux-ci ont fait ériger, de leurs deniers, les constructions actuelles de la "Résidence Rodrigues" faisant l'objet du présent acte de base.

COMPLEMENT D'INFORMATION PAR RAPPORT A L'ORIGINE DE PROPRIETE ET A LA DESCRIPTION DU BIEN IMMEUBLE.

Dans les actes reçus par le notaire Fosséprez, soussigné, en date des cinq décembre deux mille six et huit janvier deux mille sept, dont question à l'origine de propriété ci-avant, il avait été indiqué à quels appartement, caves et parkings correspondraient les millièmes divis dont étaient propriétaires les SPRL BATIFER, IMMOFER et les époux FEYFER-PAPEN.

Or, suite à un permis d'urbanisme modificatif délivré en date du quinze juin deux mille sept, l'immeuble n'a pas été réalisé sur base du descriptif initialement envisagé dans les actes du cinq décembre deux mille six et huit janvier deux mille sept, les caves ayant été supprimées et neuf des vingt-huit emplacements de parking ayant été remplacés par des garages.

De sorte que :

- la SPRL "BATIFER" est propriétaire des huit mille trois cent nonante neuf/dix millièmes divis (8.399/10.000e) correspondant aux appartements dénommés (avec, entre parenthèses les numéros de lot) : rez gauche (01), rez centre gauche (02), rez centre (03), premier gauche (11), premier centre gauche (12), premier centre (13), premier centre droite (14), deuxième gauche (21), deuxième centre gauche (22), deuxième centre (23), deuxième centre droite (24), troisième gauche (31), troisième centre gauche (32), troisième centre (33) et troisième centre droite (34), aux parkings numéros : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 et 12, et aux garages numéros : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9;

- la SPRL "IMMOFER" est propriétaire des cinq cent quarante neuf/dix millièmes divis (549/10.000e) correspondant à l'appartement dénommé (avec, entre parenthèses les numéros de lot) rez centre droite (04); et aux parkings numéro 10 et 11;

- les époux FEYFER-PAPEN sont propriétaires des mille cinquante deux/dix millièmes divis (1.052/10.000e) correspondant aux appartements dénommés (avec, entre parenthèses les numéros de lot) : premier droite (15), deuxième droite (25) et troisième droite (35); et des parkings numéros 13 à 17.

DISPOSITIONS URBANISTIQUES

1. Mentions et déclarations urbanistiques.

a. Information circonstanciée.

Le comparant déclare que :

1) a. L'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'habitat.

1) b. Le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, hormis :

- un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de LIBRAMONT-CHEVIGNY, pour *"construire un immeuble à appartements (19 appartements)"*. Ce permis a été délivré le huit septembre deux mille six, registre permis d'urbanisme n°089/2006/LIB.

- un permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de LIBRAMONT-CHEVIGNY, pour *"construire des garages"*. Ce permis a été

délivré le quinze juin deux mille sept, registre permis d'urbanisme n°61/207/LIB.

2) Par sa lettre du vingt-neuf juillet deux mille sept, le notaire Fosséprez soussigné a interrogé le Collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de Libramont-Chevigny, afin de connaître la situation urbanistique actuelle du bien vendu. Aucune réponse n'a été reçue dans le délai légal.

b. Absence d'engagement.

Le comparant déclare qu'il ne prend aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1er.

Il ajoute que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

c. Information générale.

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1er, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

- L' existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

2. Règlement général sur la protection de l'environnement.

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

3. Protection du patrimoine.

Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine, ne fait l'objet ni d'une inscription sur la liste de sauvegarde, ni d'une procédure ou d'un arrêté de classement définitif, n'est repris dans le périmètre de protection d'un bien bénéficiant de l'une ou l'autre de ces mesures de protection et enfin, n'est pas repris à l'atlas des sites archéologiques.

4. Polices particulières.

Le comparant déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du CWATUP,

- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation,

- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ne par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffecté,

- soit repris dans le périmètre d'un remembrement rural.

5. Code wallon du logement.

Le comparant déclare que le notaire soussigné a appelé son attention sur les dispositions du Code wallon du logement institué par le décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit et en particulier sur l'obligation d'obtenir d'un permis de location préalablement à la location de certains types de logement.

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

Sur le terrain ci-dessus décrit est érigé un immeuble à appartements multiples comprenant : vingt caves, un rez-de-chaussée, un premier étage, un deuxième étage, un troisième étage, garages, emplacements de parking et qui sera dénommé "**Résidence Rodrigues**".

Le comparant déclare vouloir placer ce bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après :

- ***1°)***, en parties privatives appelées "appartement", ou "emplacement de garage" ou "emplacement de parking" et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire et en parties communes à usage privatif et exclusif, savoir "jardin".

- ***2°)*** en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000e) 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 par l'appartement proprement dit, l'emplacement de parking et/ou le garage, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible, le lot privatif (appartement, garage ou emplacement de parking) avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes et dans le terrain qui en constitue l'assiette.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou

constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou grèvement 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 et de respecter en tous points les présents 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.

III. Annexes aux statuts.

Le comparant a ensuite remis au notaire soussigné, pour être déposés au rang de ses minutes, les documents suivants :

1) Les différents plans dressés par Monsieur Bernard COLLET, lequel est inscrit à l'Ordre des Architectes de la Province de Luxembourg, en date du vingt-quatre janvier deux mille sept et du vingt-neuf mars deux mille sept.

2) Les permis d'urbanisme délivrés par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de LIBRAMONT-CHEVIGNY en date du huit septembre deux mille six et du quinze juin deux mille sept, dont question ci-avant.

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 le comparant, 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 compétente.

Le comparant 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 ci-même reproduites.

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

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

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

Il en est notamment ainsi :

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

- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - électricité - télédistribution - 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 révèleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés 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.

V. Servitudes et conditions spéciales reprises de titres de propriété antérieurs.

Le comparant déclare que le bien prédécrit est tel qu'il

s'étend et se comporte et dans l'état où il se trouve actuellement, avec les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent éventuellement l'avantager ou le grever, quitte pour les acquéreurs à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à leurs frais, risques et périls, mais sans recours contre le comparant. Toutefois, la partie venderesse déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude sur le bien prédécrit et qu'il n'en a personnellement consentie aucune.

Cependant, il est ici précisé qu'aux termes de l'acte reçu par le notaire Fosséprez soussigné, en date du treize octobre mil neuf cent nonante, le terrain sur lequel est érigé l'immeuble à appartements faisant l'objet du présent acte de base (y dénommé "deuxième lot") est grevé d'une servitude de passage, ici textuellement reproduite :

"7. Il est par les présentes créé, au profit du troisième lot ci-avant et à charge du deuxième lot ci-avant, une servitude de passage pour véhicules et piétons devant s'exercer sur la partie du terrain située à l'arrière et dans le prolongement du troisième lot ci-avant. Cette zone réservée à la servitude de passage ne pourra jamais être obstruée par quiconque et ne pourra donc servir de parking." Il est précisé que le lot numéro 3 dont il est fait état ci-avant est le numéro cadastral 256/C/12.

VI. Description du bien

1. Généralités

Ce bien comprend l'immeuble proprement dit ci-avant décrit, avec dix sept emplacements de parkings et neuf garages.

2. Description de l'immeuble

a) ENTITES - NUMEROTATION :

L'immeuble comprend donc *privativement* :
* au rez-de-chaussée : quatre entités privatives;
* au premier étage : cinq entités privatives;
* au deuxième étage : cinq entités privatives;
* au troisième étage : cinq entités privatives;
* à l'extérieur : vingt six entités privatives.

Les entités sises :
* au rez-de-chaussée seront désignées : "01", "02", "03" et "04".
* au premier étage seront désignées : "11", "12", "13", "14" et "15".

* au deuxième étage seront désignées : "21", "22", "23", "24" et "25".
* au troisième étage seront désignées : "31", "32", "33", "34" et "35".
Il est fait remarquer que la numérotation desdits appartements a été établie depuis la gauche vers la droite lorsque l'on regarde la façade avant de la Résidence, dos à la rue, comme cela est d'ailleurs repris sur les plans.

b) PLANS :

Les parties privatives et communes sont reprises comme suit aux plans indiqués, lesquels se détaillent comme suit :

- le plan numéro 1/3 : plans, situation, cadastre et implantation.
- le plan numéro 2/3 : plans, coupes.
- le plan numéro 3/3 : élévations et coupes.

3. Description des entités

L'immeuble comprendra donc : dix neuf appartements,

Il est précisé que le chiffre qui précède le numéro de l'appartement correspond à l'étage en sachant que le chiffre "zéro" correspond au rez de chaussée, le chiffre "un" au premier étage, le chiffre "deux" au deuxième étage et le chiffre "trois" au troisième étage.

Les parties privatives sont ci-après désignées et décrites, toutes les autres parties reprises aux plans sont communes :

A) AU REZ-DE-CHAUSSEE :

L'appartement numéro "01", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle de bains, un water-closet et deux chambres.
- *En jouissance privative et exclusive* : la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de l'espace jardin, selon la palissade existante et reprise au plan 1/1.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent trois/dix millièmes (503/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 503/10.000e

L'appartement numéro "02", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle de bains, un water-closet et deux chambres.
- *En jouissance privative et exclusive* : la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de l'espace jardin, selon la palissade existante et reprise au plan 1/1.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent trois/dix millièmes (503/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 503/10.000e

L'appartement numéro "03", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle de bains, un water-closet et deux chambres.
- *En jouissance privative et exclusive* : la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de l'espace jardin, selon la palissade existante et reprise au plan 1/1.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent trois/dix millièmes (503/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 503/10.000e

L'appartement numéro "04", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle de bains, un water-closet et deux chambres.
- *En jouissance privative et exclusive* : la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de l'espace jardin, selon la palissade existante et reprise au plan 1/1.

- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent trois/dix millièmes (503/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 503/10.000e

B) AU PREMIER ETAGE :

L'appartement numéro "11", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent douze/dix millièmes (512/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 512/10.000e

L'appartement numéro "12", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent douze/dix millièmes (512/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 512/10.000e

L'appartement numéro "13", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent douze/dix millièmes (512/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 512/10.000e

L'appartement numéro "14", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une

cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.

- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent douze/dix millièmes (512/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 512/10.000e

L'appartement numéro "15", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et une chambre.
- *En copropriété et indivision forcée* : trois cent cinquante/dix millièmes (350/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 350/10.000e

C) AU DEUXIEME ETAGE :

L'appartement numéro "21", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent trente trois/dix millièmes (533/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 533/10.000e

L'appartement numéro "22", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent quarante huit/dix millièmes (548/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 548/10.000e

L'appartement numéro "23",

comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent quarante huit/dix millièmes (548/10.000^{e}) des parties communes, dont le terrain. ..... 548/10.000^{e}

L'appartement numéro "24", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent trente trois/dix millièmes (533/10.000^{e}) des parties communes, dont le terrain. ..... 533/10.000^{e}

L'appartement numéro "25", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et une chambre.
- *En copropriété et indivision forcée* : trois cent quinze/dix millièmes (315/10.000^{e}) des parties communes, dont le terrain. ..... 315/10.000^{e}

D) AU TROISIEME ETAGE :

L'appartement numéro "31", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : quatre cent soixante quatre/dix

millièmes (464/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 464/10.000e

L'appartement numéro "32", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : quatre cent soixante quatre/dix millièmes (464/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 464/10.000e

L'appartement numéro "33", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : quatre cent soixante quatre/dix millièmes (464/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 464/10.000e

L'appartement numéro "34", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : quatre cent soixante quatre/dix millièmes (464/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 464/10.000e

L'appartement numéro "35", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et une chambre.

- *En copropriété et indivision forcée* : deux cent septante deux/dix millièmes (272/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 272/10.000e

E) A L'EXTERIEUR :

L'emplacement de parking numéro "1", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "2", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "3", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "4", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "5", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement

dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "6", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "7", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "8", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "9", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "10", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.

- *En copropriété et indivision forcée* :
  vingt trois/dix millièmes (23/10.000e)
  des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "11", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :*
  l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* :
  vingt trois/dix millièmes (23/10.000e)
  des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "12", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :*
  l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* :
  vingt trois/dix millièmes (23/10.000e)
  des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "13", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :*
  l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* :
  vingt trois/dix millièmes (23/10.000e)
  des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "14", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :*
  l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* :
  vingt trois/dix millièmes (23/10.000e)
  des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "15", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :*
  l'emplacement de parking proprement dit.

- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "16", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "17", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

Le garage numéro "1", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* le garage proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : soixante six/dix millièmes (66/10.000e) des parties communes, dont le terrain 66/10.000e

Le garage numéro "2", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* le garage proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : soixante six/dix millièmes (66/10.000e) des parties communes, dont le terrain 66/10.000e

Le garage numéro "3", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* le garage proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : soixante six/dix millièmes (66/10.000e) des parties communes, dont le terrain 66/10.000e

Le garage numéro "4", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* le garage proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : soixante six/dix millièmes (66/10.000e) des parties communes, dont le terrain 66/10.000e

Le garage numéro "5", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* le garage proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : soixante six/dix millièmes (66/10.000e) des parties communes, dont le terrain 66/10.000e

Le garage numéro "6", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* le garage proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : soixante six/dix millièmes (66/10.000e) des parties communes, dont le terrain 66/10.000e

Le garage numéro "7", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* le garage proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : soixante six/dix millièmes (66/10.000e) des parties communes, dont le terrain 66/10.000e

Le garage numéro "8", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* le garage proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : soixante six/dix millièmes (66/10.000e) des parties communes, dont le terrain 66/10.000e

Le garage numéro "9", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* le garage proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : soixante six/dix millièmes (66/10.000e) des parties communes, dont le terrain 66/10.000e

==========

TOTAL GENERAL : DIX MILLE/DIXMILLIEMES 10.000/10.000e

4. Répartition des quotes-parts des parties communes

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse sont définies ci-dessus. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme ci-après stipulées.

Les parties communes, en ce compris le terrain assiette de l'immeuble et des garages, les trottoirs, les emplacements de parking et le terrain commun situé autour du bâtiment et tel que délimité au plan de mesurage ci-joint, sont divisés en dix mille/dix millièmes répartis entre les caves, les entités, dans la proportion de la valeur ou consistance respective de ces éléments privatifs et telle que cette proportion est précisée ci-après.

Cette attribution sera définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives par améliorations, embellissements ou autrement.

VII. Modifications éventuelles à l'acte de base.

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit de :

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

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

3°- de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.

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

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, le comparant pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun à condition que celles-ci ne modifient pas la valeur respective des lots.

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total

des millièmes des parties communes ni la quote-part des parties communes affectée aux parties privatives. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots qui appartiennent encore au comparant, l'accord unanime des copropriétaires sera requis, sans préjudice à la modification des quotes-parts des charges pour les biens restant appartenir au vendeur adoptée à la majorités prévues à l'article 26 des statuts.

Un propriétaire pourra demander certaines modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit au comparant et après la cession par celui-ci du dernier lot privatif au syndic. Ils ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la construction, au bon voisinage, à la valeur respective des lots, et si l'état d'avancement des travaux le permet.

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

VIII. Mandat.

Le comparant est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

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

IX. Renonciation à l'accession.

La construction de l'immeuble étant réalisée sur une

parcelle de terrain qui au fur et à mesure de la vente d'un lot privatif deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, chaque cession emportera ipso facto renonciation par le comparant, précité, au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire des quotités du sol, et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot privatif acquis par eux, avec les quotités y afférentes dans les parties communes du bien.

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

X. Conditions régissant la vente.

CONDITIONS GENERALES DES VENTES

1) Propriété et jouissance.

Le transfert des quotités dans le terrain aura lieu à la signature de la convention constatant la vente.

L'occupation et la remise des clés ne pourra jamais être autorisée qu'après paiement intégral du prix de vente total, tant en principal qu'en supplément et accessoires.

L'acquéreur supportera les taxes, impôts, charges et caetera, à partir de son entrée en jouissance.

La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient à des régies, sociétés de distribution et caetera dont les frais d'installation dans les parties communes, de même que les compteurs privatifs affectés au bien vendu, sont cependant inclus dans le prix convenu. Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement privatifs pour le téléphone, et la télédistribution sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu. Pour ces services, seuls les tubages adéquats sont installés par le promoteur.

L'acquéreur devra continuer en lieu et place du promoteur tous abonnements (redevances-garanties et consommations) aux eau, électricité, téléphone, télédistribution et caetera... et en payer les frais, consommations et redevances à partir de la réception provisoire des travaux. De même il acquittera, le cas échéant, les charges communes de la copropriété à concurrence de ses quotités, dès la réception provisoire.

2) Assurance.

Le contrat d'assurance incendie est souscrit dans un

premier temps, par le promoteur pour compte de la copropriété, l'acquéreur en acquittera les primes au titre de charges communes à concurrence de ses quotités à partir de la réception provisoire.

Si l'acquéreur devait estimer que le capital couvert et/ou les garanties conclues sont insuffisantes, il aura la faculté, conformément aux stipulations du règlement de copropriété, de prendre une couverture complémentaire à l'intervention du promoteur (en attendant la désignation d'un syndic) et auprès de la même compagnie, moyennant surprime à charge exclusive dudit acquéreur.

3) Réclamation en cours de chantier.

Sans objet.

4) Arbitrage des réclamations intermédiaires relatives aux parties privatives.

Sans objet.

5) Cahier des charges-Entrepreneur enregistré.

Sans objet.

6) Début des travaux et délais d'exécution.

Sans objet.

7) Réceptions provisoire et définitive.

1°) Réception provisoire des parties privatives :

Pour rendre la réception provisoire possible, les travaux privatifs dans le bien vendu doivent dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire : la prise de possession vaut réception provisoire.

Est considéré comme utilisant le bien, l'acquéreur qui fait exécuter des travaux (notamment décoratifs) dans les parties privatives par des corps de métier autres que ceux choisis par le comparant ou le vendeur, ou sans l'accord exprès de celui-ci

2°) Réception définitive des parties privatives :

La réception définitive des parties privatives aura lieu au plus tôt un an après la date de leur réception provisoire.

L'architecte demande cette réception définitive par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande.

La réception définitive du bien vendu sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et les entrepreneurs, en présence de l'architecte. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'ouvrage.

Le refus éventuel de l'acquéreur de **procéder** à la

réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée à l'architecte avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur **d'accepter** la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée à l'architecte dans les huit jours calendrier qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié à l'architecte, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir fait procéder aux travaux de réfection demandés;
- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut, en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite de l'architecte d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, l'architecte le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception définitive, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

La date de la réception définitive des parties privatives, objet des présentes, constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

Après la réception définitive, la responsabilité des entrepreneurs et de l'architecte ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la responsabilité décennale.

3°) Réception provisoire des parties communes

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement, conformément aux dispositions légales en vigueur.

4°) Réception définitive des parties communes

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu un an après leur réception provisoire.

La procédure de convocation et de ses suites est identique à ce qui est décrit ci-dessus.

5°) Obligations pendant le délai de garantie

Au cours du délai de garantie s'écoulant entre la réception provisoire et la réception définitive, l'architecte est tenu, outre les mises au point signalées lors de la réception provisoire, sans préjudice des articles 1792 et 2270 du Code civil, à faire remédier à tous les désordres qui surviendraient ou

seraient constatés à l'usage, pour autant qu'il en ait été informé par écrit et avant la date d'expiration de ladite période de garantie.

Toutefois, ne sont pas compris dans cette obligation de garantie, les travaux d'entretien normal, non plus ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un événement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit ou de force majeure.

6°) Responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur

L'architecte et les entrepreneurs sont solidairement responsables des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

La garantie due par l'architecte et l'entrepreneur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs du bien vendu..

7°) Exécution et modification des travaux privatifs

Si l'acquéreur impose au promoteur des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé, et ce en dépit des réserves écrites et motivées du promoteur, ce dernier est déchargé de toute responsabilité du fait des défectuosités ayant pour origine le choix dudit procédé, à condition qu'aucune faute de mise en oeuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications entre l'acquéreur et le promoteur relatives à l'exécution des travaux et de la présente convention devront être faites par écrit.

Le promoteur peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur, par toutes autres voies de droit.

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés pour compte du promoteur sous sa responsabilité. L'acquéreur n'est pas autorisé à se charger lui-même, ni à charger un tiers, de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus, ni à renoncer en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux. En cas de suppression d'un poste, moyennant accord exprès et préalable du promoteur, celui-ci sera porté au crédit à raison de septante-cinq pour cent de sa valeur.

Nonobstant ce qui précède, des modifications mineures au programme initial de travaux peuvent être convenues entre parties, moyennant accord écrit préalable déterminant notamment l'incidence quant au prix et quant au délai d'exécution.

Dans la mesure où la modification projetée par l'acquéreur est considérée par le promoteur comme :

- soit trop importante
- soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier

- soit trop perturbatrice pour le bon déroulement du chantier,
celui-ci dispose de la faculté de refuser l'exécution de ladite modification moyennant, si nécessaire, notification écrite motivée préalable.

L'acquéreur ne pourra pas invoquer la rupture du contrat d'entreprise, ni se prévaloir de dommages consécutivement à ce refus.

Le prix des travaux supplémentaires et/ou le surcoût des modifications est payable intégralement en sus à l'échéance de la tranche contractuelle en cours, sauf dérogation expresse préalable.

8°) Modification des fournitures de parachèvement

Sans objet.

9°) Visites de chantier

Sans objet.

10°) Garanties d'achèvement :

Le comparant déclare avoir été informé par le notaire sur le champ d'application de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, modifiée par la loi du trois mai mil neuf cent nonante trois, dite "Loi Breyne". Il déclare que cette loi n'est pas applicable au bien objet des présentes, celui-ci étant en état de réception provisoire.

B.- CAHIER DES CHARGES

Sans objet.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 19 paragraphe 8 des statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code civil.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

Article 3.- Statuts de l'immeuble

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce

soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

CHAPITRE II.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

Article 4.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives

L'immeuble comporte :

* d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote part,
* d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif,

Les parties privatives sont dénommées "Appartement", "Garage", "Emplacement de parking" ou de manière générale "lot privatif".

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

Les quotes parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au titre "Attribution des parties communes" du présent acte.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000^{e}), réparties entre les diverses 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, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base.

La nouvelle répartition des dix millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire

choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

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

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Article 6.- Parties communes

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

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour 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 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 le rez-de-chaussée de l'édifice divisé; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune.

2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun.

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.

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.

8. Murs (revêtements et enduits)

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

9. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

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

10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

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

11. Cheminées

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

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

12. Toit

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

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

l'usage commun.

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

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

13. Façades

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

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

14. Fenêtres

Les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis sont des éléments communs, et les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs.

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 absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

Les travaux de peinture des fenêtres et porte-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

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

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

16. Portes palières

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

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

17. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau

d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux 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 ascenseurs et leur machinerie, les dégagements du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, l'accès de manoeuvre du parking et des emplacements de parking, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique s'il en est, les locaux destinés aux compteurs et au matériel d'entretien, des communs en général est déclaré partie commune.

19. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sols, les tuyauteries communes de distribution, et à l'extérieur : l'aire de manoeuvre devant les emplacements de parking,

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

20. Balcons et terrasses

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

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

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

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

21. Terrasses (Etages)

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

Si les terrasses sont à usage exclusif d'un des propriétaires, le revêtement spécial qui les recouvre est un élément commun (sous réserve des frais exposés par la copropriété mais incombant au copropriétaire responsable des dégâts causés au revêtement dont question au point 20 ci-avant et qui devront être dans ce cas remboursés par ce dernier à la copropriété).

22. Garde-corps et balustrades

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

23. Jardins.

Les jardins entourant l'immeuble à appartements et répertoriés sur le plan annexé à l'acte de base sont à usage commun.

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti, aménagés en jardins, et délimités au plan.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

En contre-partie, le bénéficiaire en supporte les charges (charges communes particulières). L'entretien de ces parties de sol sera confiée à celui qui en a l'usage.

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Il est expressément précisé que :

a) le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire, ni le droit de couvrir une terrasse dont il a la jouissance exclusive.

b) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires.

c) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires.

d) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

24. Usage et jouissance exclusifs

Sous réserve du point 23 ci-avant "Jardins", si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une partie du sol commun non bâti était attribué à un lot privatif, cette partie du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets, et d'y effectuer des plantations.

S'il en existe, il est dénié le droit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer et de les modifier et/ou de les déplacer.

Il est expressément précisé que :

a) le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire, ni le droit de couvrir dont il a la jouissance exclusive.

b) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve attaché.

25. Emplacements de parking

L'emplacement de parking n'est qu'un simple emplacement délimité par des marques au sol, chiffré de la manière prévue au plan.

26. Ascenseur

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large: tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

L'ascenseur est un élément commun.

L'ascenseur est un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors, d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

27. Chauffage central

Sans objet.

28. Puits et fosses d'aisance

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

29. 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.

30. Local Poubelles.

Ce local est commun.

31. *Local vélo.*

Ce local est commun.

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 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 lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

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

Article 8.- Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), 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 cætera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, de l'électricité, du téléphone, etcetera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-17 de statuts.

Article 9.- De la jouissance des parties privatives

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

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque

manière que ce soit les halls, 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 balcons, 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 ménagements les volets éventuels.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après, relatives aux "transformations".

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

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

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

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

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

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

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

Emplacements de parking : S'il en existe, les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Sont interdits sur l'aire de manoeuvre : le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

Les emplacements de parking et l'aire de manoeuvre ne pourront en aucun cas servir au dépôt d'objets ou de marchandises quelconques, ou de véhicules.

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

désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

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

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne 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 de locaux privatifs de les diviser en plusieurs locaux privatifs, mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite.

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée : *"Résidence Rodrigues".* Elle a son siège dans l'immeuble.

Article 13.- Personnalité juridique - Composition

Depuis le premier août mil neuf cent nonante-cinq, l'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

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

Le Bureau des hypothèques compétent attribuera à cette association un numéro de immatriculation à la "Banque Carrefour Entreprises".

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égale 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 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales 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 propriétaires 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 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.

Article 18.- Actions en justice

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

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

Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée générale des copropriétaires

§ 1. Pouvoirs.

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'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 règleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement, à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

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

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de quoi le mandat sera 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 copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire,

les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

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

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

L'assemblée générale annuelle se tient le **premier lundi du mois de juin à vingt heures** à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

§ 4.- Convocation.

Le *syndic* doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

Tout *copropriétaire* peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

§ 5.- Ordre du jour.

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

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur

les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

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

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

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

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

§ 6. Constitution de l'assemblée.

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

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

§ 7.- Délibérations.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par "dixmillième" qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

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

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

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres

présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés, les défaillants seront considérés comme s'opposant à la proposition.

Lorsqu'une majorité spéciale et requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale. Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, les copropriétaires défaillants seraient considérés comme d'accord sur la proposition.

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 ou à ces dépenses.

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

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

§ 8.- Majorité spéciale - Unanimité.

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

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

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

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

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

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

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

§ 9.- Actions en justice.

a) Par un copropriétaire.

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

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

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

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

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche

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

§ 10. Opposabilité - Information.

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

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

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

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

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre

accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

§ 11.- Présidence - Bureau - Feuille de 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 propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présences sera certifiée conforme par les membres du bureau.

II. SYNDIC

§ 1. Nomination.

Est désigné en qualité de syndic : la société privée à responsabilité limitée « Bureau Rossignol » à Bertrix.

Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale. Son mandat est renouvelable.

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.

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

précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

§ 3. Publicité.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'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. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

§ 5. Pouvoirs.

Le syndic est chargé :

1°) de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande,

2°) de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

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

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

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;
- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;
- la garde des archives intéressant la copropriété;
- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des

travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manœuvres 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 trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;
- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;
- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

6°) de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise;

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

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

9°) de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que

l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, etcetera...

10°) Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'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 lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnel-lement;

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

§ 5. Rémunération.

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

§ 6. Démission.

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 20.- Frais communs

I. Composition des charges

Les charges communes sont

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 et du syndic;

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

f) les indemnités dues par la copropriété;

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

h) les dépenses relatives à l'entretien des aires de manoeuvre et des emplacements de parking.

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

Sont considérées comme charges communes particulières, les dépenses relatives à l'entretien de l'ascenseur. Lors de la première assemblée générale, il sera précisé à quels propriétaires incombent ces charges, et ce en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif.

II. Premières charges communes

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

1) Les ***frais d'ouverture*** des compteurs privatifs réclamés par les sociétés concernées, étant entendu que les frais de raccordements et le coût du placement des compteurs tant communs que privatifs pour l'eau et l'électricité sont compris dans le prix de vente.

2) le coût des consommations d'eau et d'électricité pour l'usage des parties communes.

3) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou le comparant.

4) Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

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

III. Charges communes de fonctionnement

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel

d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, etcetera..., qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

Article 21.- Consommations individuelles

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

Article 22.- Impôts

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

Article 23.- 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 la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

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 communes.

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

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

2° - des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais

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

Le notaire en informe les parties.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, 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.

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

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 possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

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

Article 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, etcetera, 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 désirable.

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 habitant dans l'entité de Libramont, 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 supportées 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).

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

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, 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 assimilée au dol.

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, explosions, 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.

f) l'assurance responsabilité civile du Syndic.

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, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque 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.

Article 36.

A) De la responsabilité civile tiers (Immeuble-abords)

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, etcaetera...) ou 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, plateforme 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.- Obligations 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 générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

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 surprime 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 le 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.

Quant aux copropriétaires 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 proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

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 estimeraient 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 primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit 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 ou 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 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

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 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 I.- CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC

Article 43.- Conseil de gérance

Il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de nommer un conseil de gérance si elle le juge nécessaire.

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, sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts.

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

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

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Article 45.- Attribution du syndic

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale, ses pouvoirs sont plus amplement décrits au règlement de copropriété.

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 cætera...

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

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

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

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

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

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

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

B. Paiement des charges communes

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

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à un euro cinquante cents 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 trente euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cent euros de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat. A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes 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 octobre deux mille sept.

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 :

$$\frac{\text{indemnité de base x index nouveau}}{\text{index de départ.}} = \text{nouvelle indemnité}$$

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

C. Recouvrement des charges communes

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

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

D. Comptes annuels du syndic

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

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

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

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

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

SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS

Article 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 cætera).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, pour pourvoir au remplacement

et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les hall du rez-de-chaussée et les bacs de fleurs y installés, les cages d'escaliers, l'aire de manœuvre, l'armoire "compteurs électriques", "compteurs eau ", les auvents, et le terrain; assurer l'évacuation des ordures ménagères. La présente liste n'étant pas limitative.

Article 49.- Abords

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.

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

Article 50.- Entretien et aspect

Les travaux de peinture aux châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs et éventuellement les façades, 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 identique à ceux déterminés par le syndic.

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

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

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

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, 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.

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

Article 52.- Aspect - Tranquillité

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

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

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

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.

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

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

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 déterminée par l'Assemblée Générale, 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.

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

L'usage des emplacements de parking, s'il en existe, doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation.

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

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

Le cas échéant, 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) Généralité.

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

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

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

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

Ne seront jamais autorisés dans l'immeuble :

* les écoles et cours, mêmes privées, de chant, d'instrument de musique et de danses;

* les instituts de culture physique, saunas, gymnastique ou massage.

Remarque : les exemples susvisés sont donnés à titre indicatif et non limitatif, le syndic ayant pouvoir d'interpréter la présente disposition.

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 halls d'entrée.

A l'exclusion des emplacements de parking et des garages se trouvant à l'extérieur, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

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

b) Transmission des obligations.

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

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

c) Location.

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

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger le montant maximum autorisé par la loi au titre de garantie locative.

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

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

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

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

Article 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, **à l'exception sur les panneaux qui pourraient être prévus à cet effet** mais uniquement avec l'accord du syndic.

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

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

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

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux

lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Article 55.- Interdictions

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

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

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.- Caves et emplacements de parking

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

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

Chaque appartement disposera d'un chauffage électrique individuel.

Article 59.- Eau

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

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

La consommation d'eau pour les usages communs et

ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique.

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

Article 60.- Électricité

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

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.- ASCENSEURS

Article 61.- Répartition des frais d'ascenseurs

Sans objet.

SECTION VII. DIFFERENDS

Article 62.- 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 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 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 63.- Conservation et diffusion des documents

Il sera photocopié 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 possèderont 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 transcrit 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 sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Article 64.- Renvoi au Code civil

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

Article 65.- Table des matières

TITRE I. Acte de base

TITRE II. Règlement de copropriété

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL
Article 1.- Définition et portée
Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur
Article 3.- Statuts de l'immeuble
CHAPITRE II.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES
Article 4.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives
Article 5.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété
Article 6.- Parties communes

Article 7.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble
Article 8.- Définition des parties privatives
Article 9.- De la jouissance des parties privatives
Article 10.- Des limites de la jouissance des parties privatives
Article 11.- Transformations
CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
Article 12.- Dénomination - Siège
Article 13.- Personnalité juridique - Composition
Article 14.- Dissolution - Liquidation
Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires
Article 16.- Objet
Article 17.- Solidarité divise des copropriétaires
Article 18.- Actions en justice
Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires
CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES
Article 20.- Frais communs
Article 21.- Consommations individuelles
Article 22.- Impôts
Article 23.- Responsabilité civile
Article 24.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire
Article 25.- Recettes au profit des parties communes
Article 26.- Modification de la répartition des charges.
Article 27.- Cession d'un lot
CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS
Article 28.- Généralités
Article 29.- Genre de réparations et travaux
Article 30.- Réparations urgentes
Article 31.- Réparations ou travaux non urgents
Article 32.- Servitudes relatives aux travaux
CHAPITRE VI.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION
Article 33.- De la responsabilité en général
Article 34.- De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie
Article 35.- Assurance
Article 36.- A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble-abords - Ascenseurs)
B. Bris de glace et dégâts des eaux
C. Personnel
Article 37.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Article 38.- Cas de sinistre
Article 39.- De l'utilisation des indemnités
Article 40.- Des assurances particulières
Article 41.- Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 42.- Portée - Modifications
SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC
Article 43.- Conseil de gérance
Article 44.- Nomination du syndic
Article 45.- Attribution du syndic
Article 46.- Mandat du syndic
Article 47.- Comptabilité
SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS
Article 48.- Nettoyage
Article 49.- Abords
Article 50.- Entretien et aspect
SECTION III.- ORDRE Intérieur.
Article 51.- Service des eaux
Article 52.- Aspect - Tranquillité
SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX
Article 53.- Mode d'occupation
Article 54.- Publicité
Article 55.- Interdictions
Article 56.- Caves et emplacements de parking
Article 57.- Divers
SECTION V.- REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE
Article 58.- Chauffage
Article 59.- Eau
Article 60.- Électricité
SECTION VI.- ASCENSEURS
Article 61.- Répartition des frais d'ascenseur
SECTION VII. DIFFERENDS
Article 62.- Règlement des différends
Article 63.- Conservation et diffusion des documents
Article 64.- Renvoi au Code civil
Article 65.- Table des matières

TITRE IV : PARTAGE

Exposé préalable :

1° Que, comme dit ci-dessus, les comparants sont propriétaires indivis du bien suivant :

Commune de LIBRAMONT-CHEVIGNY, première division, LIBRAMONT, article 1932.

Une terre à bâtir, située rue de l'Ancienne Gare, cadastrée "serre" section A numéro 257/A/5 pour une superficie de dix-sept ares dix-huit centiares (17a 18ca).

2° Que cet immeuble prédécrit a fait l'objet et est régi par l'acte de base ci-avant.

3° Que :
* *La société privée à responsabilité limitée "Batifer" possède huit mille trois nonante neuf/dix millièmes* dans le bien prédécrit.
* *La société privée à responsabilité limitée "Immofer" possède cinq cent quarante neuf/dix millièmes* dans le bien prédécrit.
* *Monsieur FEYFER Michel et son épouse Madame PAPEN Liesbeth possèdent huit mille trois cent nonante neuf/dix millièmes* dans le bien prédécrit.

4° Que ces dix millièmes divis correspondent aux biens ci-avant plus amplement décrits dans l'origine de propriété, dans l'explicatif relatif à l'origine de propriété et dans le descriptif du bien immeuble.

CET EXPOSE terminé, les comparants ont à l'amiable et de commun accord, et hors la présence du notaire soussigné, composé trois lots qu'ils se sont attribués comme suit :

Commune de LIBRAMONT-CHEVIGNY, première division, LIBRAMONT, article 1932.

Dans un immeuble à appartements multiples, dénommé "Résidence Rodrigues", sur et avec terrain, l'ensemble situé rue de l'Ancienne Gare, cadastré section A numéro 257/A/5 pour une superficie de dix-sept ares dix-huit centiares (17a 18ca).

PREMIER LOT : Attribué à la société privée à

responsabilité limitée "BATIFER" qui accepte.

A) AU REZ-DE-CHAUSSEE :

L'appartement numéro "01", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle de bains, un water-closet et deux chambres.
- *En jouissance privative et exclusive* : la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de l'espace jardin, selon la palissade existante et reprise au plan 1/1.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent trois/dix millièmes (503/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 503/10.000e

L'appartement numéro "02", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle de bains, un water-closet et deux chambres.
- *En jouissance privative et exclusive* : la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de l'espace jardin, selon la palissade existante et reprise au plan 1/1.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent trois/dix millièmes (503/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 503/10.000e

L'appartement numéro "03", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle de bains, un water-closet et deux chambres.
- *En jouissance privative et exclusive* : la jouissance privative et exclusive à

charge d'entretien de l'espace jardin, selon la palissade existante et reprise au plan 1/1.

- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent trois/dix millièmes (503/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 503/10.000e

B) AU PREMIER ETAGE :

L'appartement numéro "11", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent douze/dix millièmes (512/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 512/10.000e

L'appartement numéro "12", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent douze/dix millièmes (512/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 512/10.000e

L'appartement numéro "13", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent douze/dix millièmes (512/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 512/10.000e

L'appartement numéro "14",

comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent douze/dix millièmes (512/10.000^{e}) des parties communes, dont le terrain. ..... 512/10.000^{e}

C) AU DEUXIEME ETAGE :

L'appartement numéro "21", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent trente trois/dix millièmes (533/10.000^{e}) des parties communes, dont le terrain. ..... 533/10.000^{e}

L'appartement numéro "22", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent quarante huit/dix millièmes (548/10.000^{e}) des parties communes, dont le terrain. ..... 548/10.000^{e}

L'appartement numéro "23", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent quarante huit/dix millièmes

(548/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 548/10.000e

L'appartement numéro "24", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent trente trois/dix millièmes (533/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 533/10.000e

D) AU TROISIEME ETAGE :

L'appartement numéro "31", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : quatre cent soixante quatre/dix millièmes (464/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 464/10.000e

L'appartement numéro "32", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : quatre cent soixante quatre/dix millièmes (464/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 464/10.000e

L'appartement numéro "33", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux

chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : quatre cent soixante quatre/dix millièmes (464/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 464/10.000e

L'appartement numéro "34", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et deux chambres.
- *En copropriété et indivision forcée* : quatre cent soixante quatre/dix millièmes (464/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 464/10.000e

E) A L'EXTERIEUR :

L'emplacement de parking numéro "1", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "2", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "3", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "4", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "5", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "6", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "7", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "8", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "9", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "12", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

Le garage numéro "1", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* le garage proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : soixante six/dix millièmes (66/10.000e) des parties communes, dont le terrain 66/10.000e

Le garage numéro "2", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* le garage proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : soixante six/dix millièmes (66/10.000e) des parties communes, dont le terrain 66/10.000e

Le garage numéro "3", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* le garage proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : soixante six/dix millièmes (66/10.000e) des parties communes, dont le terrain 66/10.000e

Le garage numéro "4", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* le garage proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : soixante six/dix millièmes (66/10.000e) des parties communes, dont le terrain 66/10.000e

Le garage numéro "5", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* le garage proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : soixante six/dix millièmes (66/10.000e) des parties communes, dont le terrain 66/10.000e

Le garage numéro "6", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* le garage proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : soixante six/dix millièmes (66/10.000e) des parties communes, dont le terrain 66/10.000e

Le garage numéro "7", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* le garage proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : soixante six/dix millièmes (66/10.000e) des parties communes, dont le terrain 66/10.000e

Le garage numéro "8", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* le garage proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : soixante six/dix millièmes (66/10.000e) des parties communes, dont le terrain 66/10.000e

Le garage numéro "9", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :* le garage proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : soixante six/dix millièmes (66/10.000e) des parties communes, dont le terrain 66/10.000e

Soit au total : huit mille trois cent nonante neuf/dix millièmes (8.399/10.000e).

DEUXIEME LOT : Attribué à la société privée à responsabilité limitée "IMMOFER" qui accepte.

A) AU REZ-DE-CHAUSSEE :

L'appartement numéro "04", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle de bains, un water-closet et deux chambres.
- *En jouissance privative et exclusive* : la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de l'espace jardin, selon la palissade existante et reprise au plan 1/1.
- *En copropriété et indivision forcée* : cinq cent trois/dix millièmes (503/10.000e) des parties communes, dont le terrain. 503/10.000e

E) A L'EXTERIEUR :

L'emplacement de parking numéro "10", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "11", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* : vingt trois/dix millièmes (23/10.000e) des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

Soit au total : mille cinquante deux/dix millièmes (1.052/10.000e).

TROISIEME LOT : Attribué aux époux FEYFER-PAPEN qui acceptent.

B) AU PREMIER ETAGE :

L'appartement numéro "15", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et une chambre.
- *En copropriété et indivision forcée* : trois cent cinquante/dix millièmes (350/10.000^{e}) des parties communes, dont le terrain. ..... 350/10.000^{e}

C) AU DEUXIEME ETAGE :

L'appartement numéro "25", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et une chambre.
- *En copropriété et indivision forcée* : trois cent quinze/dix millièmes (315/10.000^{e}) des parties communes, dont le terrain. ..... 315/10.000^{e}

D) AU TROISIEME ETAGE :

L'appartement numéro "35", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une buanderie, une salle et bains, un water-closet et une chambre.
- *En copropriété et indivision forcée* : deux cent septante deux/dix millièmes (272/10.000^{e}) des parties communes, dont le terrain. ..... 272/10.000^{e}

E) A L'EXTERIEUR :

L'emplacement de parking numéro "13", comprenant :

- *En propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.

- *En copropriété et indivision forcée* :
  vingt trois/dix millièmes (23/10.000e)
  des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "14", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :*
  l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* :
  vingt trois/dix millièmes (23/10.000e)
  des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "15", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :*
  l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* :
  vingt trois/dix millièmes (23/10.000e)
  des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "16", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :*
  l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* :
  vingt trois/dix millièmes (23/10.000e)
  des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

L'emplacement de parking numéro "17", comprenant :
- *En propriété privative et exclusive :*
  l'emplacement de parking proprement dit.
- *En copropriété et indivision forcée* :
  vingt trois/dix millièmes (23/10.000e)
  des parties communes, dont le terrain 23/10.000e

Soit au total : cinq cent quarante neuf/dix millièmes (549/10.000e).

CONDITIONS.

Le présent partage est soumis aux conditions suivantes :

1. Les parties copartageantes ne pourront exercer aucun recours les unes contre les autres à raison des différences de

contenances même supérieures à un vingtième qui pourraient être découvertes entre ces contenances et les contenances réelles, ni à raison des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui pourraient grever les immeubles partagés, mais elles profiteront des servitudes actives s'il en existe.
En ce qui concerne les servitudes, les comparants déclarent s'en référer à ce est stipulé sous le "Titre I : Acte de base", et être subrogés dans les droits et obligations qui en découlent.

2. Chaque partie copartageante entrera en jouissance de son lot immédiatement et acquittera à partir de ce jour les contributions de toute nature auxquelles les biens partagés peuvent ou pourront être assujettis.

3. Les copartageants seront soumis à la garantie de droit en matière de partage.

4. Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par l'ensemble des copartageants.

ASSURANCE.

Les comparants déclarent se référer aux stipulations de l'acte de base faisant l'objet du "TITRE I".

ACCEPTATION - ABANDONNEMENT :

Chacun des copartageants accepte le lot faisant l'objet de son attribution et tous abandonnements sont réciproquement consentis à cet égard, plus particulièrement en vertu de la renonciation au droit d'accession dont question ci-avant.

DISPOSITIONS FINALES

DECLARATION :
DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion des emplacements de parking et des garages se trouvant à l'extérieur dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

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

changement d'affectation.

DISPENSE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit.

Déclarations relatives à l'identité et à la capacité des parties

Chacun des comparants, et le cas échéant ses représentants, déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Il déclare et atteste en particulier :

* que ses état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts;
* n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou un concordat judiciaire;
* ne pas être en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite;
* ne pas être pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

Etat civil

Le notaire soussigné certifie l'identité du comparant au vu des pièces officielles requises par la Loi.

Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à **cinq cents euros (500 EUR)** pour chaque appartement.

ELECTION DE DOMICILE

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

Droits d'écriture (Code des droits et taxes divers).

Le droit s'élève à cinquante euros (50 EUR).

COPIE.

Le comparant déclare avoir pris connaissance du projet du présent acte de base à une date remontant au moins à cinq jours ouvrables par rapport aux présentes.

DONT ACTE.

Fait et passé en l'étude.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne

les parties de l'acte visées à cet égard par la Loi et partiellement des autres dispositions, les comparants ont signé avec les Notaires.