Rép. n° 13.298
Dos. n° 2100603

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
" RESIDENCE SOLEA 1"
ayant son siège à 6880 Bertrix, rue du Stade, 1

STATUTS DE L'IMMEUBLE

L'AN DEUX MIL TREIZE
Le vingt-neuf avril.
A Bertrix, en l'étude.
Devant Nous, Maître **Bernard CHAMPION**, Notaire résidant à Bertrix.

Premier feuillet

ONT COMPARU

1) La société Privée à Responsabilité Limitée « **GERARD CONSTRUCTION** », ayant son siège social à 6880 Bertrix, rue de la Gare, 137B.
Société constituée, sous la dénomination « S.P.R.L. Christian GERARD » suivant acte reçu par le notaire Xavier DELOGNE, ayant résidé à Bertrix, le vingt-huit février mil neuf cent quatre-vingt-cinq, publié aux Annexes du Moniteur Belge du huit mars mil neuf cent quatre-vingt-cinq, sous le numéro 251.
Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et en dernier lieu aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Pierre FOSSEPREZ, à Libramont, le trois juillet deux mille huit, publié Annexes du Moniteur Belge du trente et un juillet deux mille huit, sous le numéro 08127756.
Immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0426.954.111.
Ici représentée conformément à ses statuts de ses statuts par les gérants :
- Monsieur GERARD Fabian, domicilié à 6880 Orgeo (Bertrix), rue du Saupont, 124 ;
- Monsieur GERARD Jean-Philippe, domicilié à 6880 Bertrix, rue de la Spinette, 4.
2) Madame **CAILLET Marie-Thérèse** Alexise, née à Bertrix, le quatre mars mil neuf cent cinquante-et-un, registre national numéro 51.03.04-

180.16, épouse de Monsieur RENARD Camille Jules Joseph Alfred Ghislaine, née à Lens-Saint-Servais, le trois mai mil neuf cent cinquante et un, domiciliée à 4260 Braives, rue Saint-Pierre, 10.
Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Guy FENAUX, à Waremme, le vingt-deux août mil neuf cent quatre-vingt, régime matrimonial non modifié à ce jour, ainsi déclaré.
3) Madame **CAILLET Anne-Marie** Mariette, née à Bertrix, le vingt-six juin mil neuf cent cinquante-trois, registre national numéro 53.06.26-212.66, épouse de Monsieur SWINNEN Jean-Claude André, née à Wasmuel, le huit juillet mil neuf cent cinquante, domiciliée à 6880 Bertrix, rue des Mésanges, 27.
Mariée sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Xavier DELOGNE, ayant résidé à Bertrix, le vingt-six juin mil neuf cent septante-quatre, régime matrimonial non modifié à ce jour, ainsi déclaré.
4) Madame **CAILLET Françoise** Marie Louise, née à Libramont le dix mars mil neuf cent soixante, registre national numéro 60.03.10-188.17, épouse de Monsieur DRAUX Eric Michel Joseph Nestor, né à Bertrix, le vingt-quatre janvier mil neuf cent cinquante-huit, domiciliée à 6880 Bertrix, La-Virée, 40.
Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Xavier DELOGNE, ayant résidé à Bertrix, le trente août mil neuf cent quatre-vingt, régime matrimonial non modifié à ce jour, ainsi déclaré.
Madame CAILLET Marie-Thérèse, Madame CAILLET Anne-Marie et Madame CAILLET Françoise sont ici représentées par Monsieur Denis THOMAS, domicilié à 6880 Bertrix, rue de l'Aumônerie, 49, en vertu des pouvoirs lui conférés aux termes d'une procuration contenue dans l'acte reçu par le notaire soussigné, le seize août deux mille dix, acte transcrit au bureau des hypothèques à Neufchâteau, le quatorze septembre deux mille dix, sous la référence 033/T/14-09-2010/04015.
Comparantes dont l'identité a été établie au vu des documents du registre national auprès duquel elles sont inscrites sous les numéros repris ci-avant dont elles acceptent expressément la mention aux présentes.
Ci-après dénommés « **le comparant** ».
Lequel comparant, préalablement aux statuts de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un bien cadastré

« maison » et situé à 6880 Bertrix, rue du Culot, 40 et d'un bien cadastré « jardin » et situé à 6880 Bertrix, rue des Maisonnettes, plus amplement décrits ci-après.
Le comparant nous a requis d'acter authentiquement ce qui suit :
L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.
La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.
Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant a établi les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Deuxième feuillet

La répartition de la quote-part des parties communes est déterminée en tenant compte de la superficie nette du sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative.
La répartition doit se faire sur la base d'un rapport motivé.
<u>Rapport de la répartition des quotes-parts dans les parties communes :</u>
Conformément à l'article 577-4, §1er du Code civil, Monsieur WINDESHAUSEN, architecte, à Bastogne, a dressé le rapport motivé relatif à la répartition des quotes-parts dans les parties communes.
Ce rapport sera annexé aux présentes.
Ce rapport conclut comme suit :
« Quote-part = surface pondérée en 1000° / total des surfaces pondérées
Ce tableau est établi en tenant compte de la superficie nette au sol de chaque entité.
Il tient compte de l'affectation de chacun des lots par l'attribution d'un coefficient de pondération attribué à chaque lot en fonction de son usage et de sa situation.
Ces coefficients de pondération sont les suivants :
- *1 pour les locaux fermés intérieurs affectés à l'habitation*

- *0.4 pour les terrasses et balcons*
- *0.6 pour les garages situés à l'intérieur du bâtiment ».*

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposé au rang de nos minutes, les plans des parties privatives et des parties communes, ci-après dénommé : « le plan ».
Ces plans demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

Servitudes

I. La division de l'immeuble, telle que décrite et figurée au plan ci-annexé, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les 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 fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

II. Création de servitudes

A. Servitude de passage au profit du lot B

Il est créé par les présentes une servitude de passage de six mètres (6m) de largeur au niveau du sous-sol grevant le lot A au profit du lot B, telle que cette servitude est reprise sous traits hachurés oblique droit au plan de division dressé par Monsieur Jacques WINDESHAUSEN, architecte, le 30 décembre 2012, lequel plan restera annexé aux présentes.
Cette servitude s'exercera sans restriction ni réserve et notamment ce passage pourra être emprunté par tous les propriétaires, leurs héritiers ou ayants-droits, du lot B, à pied ou avec tout véhicule motorisé ou non.

Le passage devra en permanence rester libre, aucun véhicule ne devra y être stationné et aucun objet déposé.
L'entretien de l'assiette de la servitude sera pris en charge par les propriétaires du fonds servant.

B. Servitude pour le stationnement des visiteurs
Il est créé par les présentes une servitude pour le stationnement des véhicules des visiteurs des lots A et B, longeant la rue du Culot, telle que cette servitude est reprise sous traits hachurés oblique gauche au plan de division dressé par Monsieur Jacques WINDESHAUSEN, architecte, le 30 décembre 2012, lequel plan restera annexé aux présentes.
Cette servitude s'exercera sans restriction ni réserve par lesdits visiteurs.
L'entretien de l'assiette de la servitude sera pris en charge par les propriétaires des lots A et B.

Troisième feuillet

C. Servitude relative aux canalisations (eau, égouts, électricité,...)
Le propriétaire du fond servant autorise expressément le propriétaire du fond dominant à accéder en tout temps au sous-sol du fond servant afin d'y installer les canalisations nécessaires à l'approvisionnement du fond dominant en eau, électricité, gaz, téléphone,... et à l'installation des égouts, ainsi qu'afin de surveiller, entretenir et remplacer ces canalisations. L'assiette de cette servitude sera déterminée suivant le tracé du plan d'exécution du bâtiment relatif à ces canalisations qui sera dressé ultérieurement aux présentes.
Par ailleurs, le fond servant renonce au droit d'ériger des constructions et de planter des arbres à moins deux mètres cinquante centimètres de part et d'autre de ces canalisations.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble.

TITRE I.- ACTE DE BASE
CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

I. Description de l'ensemble immobilier

Commune de BERTRIX – Première division- BERTRIX

Un immeuble à appartements dénommé SOLEA 1 situé rue du Stade, cadastré, d'après extrait cadastral récent, « maison », rue du Culot, 40, section A, numéro 883 D, (d'une contenance totale de cinq ares quarante centiares (5a 40ca)) et cadastré « jardin », rue des Maisonnettes », section A, partie du numéro 881 D (d'une contenance totale de sept ares soixante cinq centiares (7a 65ca)), pour une contenance mesurée de sept ares seize centiares vingt-six décimètres carrés (7a 16ca 26dm²), tel que repris sous couleur jaune (lot A), au plan de division dressé par Monsieur Jacques WINDESHAUSEN, architecte, le 30 décembre 2012, lequel plan restera annexé aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

A l'origine, le bien prédécrit a été acquis par CAILLET Henri, époux de MOLITOR Lucie, aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire BOURGUIGNON, ayant résidé à Bertrix, le vingt neuf août mil neuf cent cinquante, transcrit.

Henri CAILLET est décédé le treize septembre mil neuf cent septante sept et sa succession a été dévolue pour moitié en usufruit à son épouse, MOLITOR Lucie et pour le surplus à ses trois enfants CAILLET : 1) Marie-Thérèse, 2) Anne-Marie et 3) Françoise.

CAILLET Marie-Thérèse, Anne-Marie et Françoise ont acquis ces biens dans la succession de leur mère, MOLITOR Lucie, décédée le vingt sept octobre deux mil cinq.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le seize août deux mille dix, transcrit au bureau des hypothèques à Neufchâteau, le quatorze septembre deux mille dix, sous la référence 33-T-14/09/2010-04015, CAILLET Marie-Thérèse, Anne-Marie et Françoise ont concédé sur le bien prédécrit un droit de superficie au profit de la Société Privée à Responsabilité Limitée « COTRIX », ayant son siège social à 6800 Libramont-Chevigny, avenue de Bouillon, 3, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0827.481.759.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le vingt-cinq septembre deux mille douze, transcrit au bureau des hypothèques à Neufchâteau, le seize octobre deux mille douze, sous la référence 33-T-16/10/2012-04506, la société Privée à Responsabilité Limitée « COTRIX », a cédé, avant le commencement de tous travaux, son droit de superficie sur l'immeuble concerné par la renonciation à accession, tel que décrit ci-avant, à la Société Privée à Responsabilité

Limitée « GERARD CONSTRUCTION ».

II. <u>Mise sous le régime de la copropriété forcée</u>

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en <u>parties privatives</u> appelées « appartement », ou de manière générale « lot privatif » qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en <u>parties communes</u> qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes (1.000/1.000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Quatrième feuillet

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

Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

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

<u>CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE</u>

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que :

1. <u>Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative</u>

Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans

les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

AU SOUS-SOL

Le **garage numéro 001** comprenant :
- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit.
- en copropriété et indivision forcée : treize virgule zéro cinquante huit/ millièmes (13,058/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

Le **garage numéro 002** comprenant :
- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit.
- en copropriété et indivision forcée : douze virgule quatre cent trois/ millièmes (12,403/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

Le **garage numéro 003** comprenant :
- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit.
- en copropriété et indivision forcée : douze virgule quatre cent trois/ millièmes (12,403/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

Le **garage numéro 004** comprenant :
- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit.
- en copropriété et indivision forcée : douze virgule quatre cent trois/ millièmes (12,403/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

Le **garage numéro 005** comprenant :
- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit.
- en copropriété et indivision forcée : douze virgule quatre cent trois/ millièmes (12,403/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

Le **garage numéro 006** comprenant :
- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit.
- en copropriété et indivision forcée : treize virgule quatre cent vingt sept/ millièmes (13,427/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

Le **garage numéro 007** comprenant :
- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit.
- en copropriété et indivision forcée : douze virgule huit cent septante-neuf/ millièmes (12,879/ 1.000) des parties communes

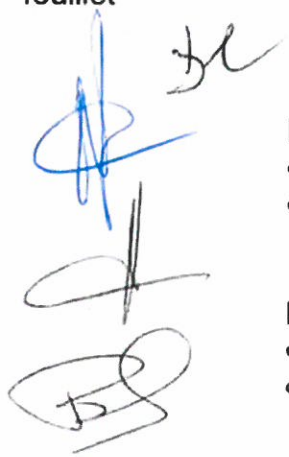
dont le terrain.

Le **garage numéro 008** comprenant :
- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit.
- en copropriété et indivision forcée : onze virgule deux cent trente/ millièmes (11,230/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

Le **garage numéro 009** comprenant :
- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit.
- en copropriété et indivision forcée : dix virgule cinq cent nonante-quatre/ millièmes (10,594/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

Le **garage numéro 010** comprenant :
- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit.
- en copropriété et indivision forcée : treize virgule trois cent trente-cinq/ millièmes (13,335/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

Cinquième feuillet



Le **garage numéro 011** comprenant :
- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit.
- en copropriété et indivision forcée : neuf virgule zéro nonante/ millièmes (9,090/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

Le **garage numéro 012** comprenant :
- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit.
- en copropriété et indivision forcée : huit virgule quatre cent quarnte-cinq/ millièmes (8,445/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

AU REZ-DE-CHAUSSEE

La **terrasse numéro 013**, comprenant :
- en jouissance privative et exclusive : la jouissance privative et exclusive de la terrasse numéro 013.
- en copropriété et indivision forcée : dix virgule cinq cent septante-cinq/ millièmes (10,575/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

La **terrasse numéro 014**, comprenant :

- en jouissance privative et exclusive : la jouissance privative et exclusive de la terrasse numéro 014.
- en copropriété et indivision forcée : quinze virgule deux cent soixante et un/ millièmes (15,261/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

La **terrasse numéro 015**, comprenant :
- en jouissance privative et exclusive : la jouissance privative et exclusive de la terrasse numéro 015.
- en copropriété et indivision forcée : dix-sept virgule trois cent septante-six/ millièmes (17,376/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

La **terrasse numéro 016**, comprenant :
- en jouissance privative et exclusive : la jouissance privative et exclusive de la terrasse numéro 016.
- en copropriété et indivision forcée : quinze virgule trois cent neuf/ millièmes (15,309/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

L'**appartement numéro 017**, comprenant :
- en propriété privative et exclusive : un hall, une pièce séjour-cuisine, deux chambres, une réserve/buanderie, une salle de bain et un wc.
- en copropriété et indivision forcée : septante-cinq virgule sept cent soixante et un/ millièmes (75,761/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

L'**appartement numéro 018**, comprenant :
- en propriété privative et exclusive : un hall, une pièce séjour-cuisine, une chambre, une réserve, une salle de bain et un wc.
- en copropriété et indivision forcée : cinquante et un virgule six cent quarante-cinq/ millièmes (51,645/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

L'**appartement numéro 019**, comprenant :
- en propriété privative et exclusive : un hall, une pièce séjour-cuisine, une chambre, une réserve, une salle de bain et un wc.
- en copropriété et indivision forcée : cinquante et un virgule six cent quarante-cinq/ millièmes (51,645/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

L'**appartement numéro 020**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, une pièce séjour-cuisine, deux chambres, une réserve/buanderie, une salle de bain et un wc.
- en copropriété et indivision forcée : septante-cinq virgule sept cent soixante et un/ millièmes (75,761/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

AU PREMIER ETAGE

L'**appartement numéro 021**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, une pièce séjour-cuisine, deux chambres, une réserve/buanderie, une salle de bain et un wc.
- en copropriété et indivision forcée : septante-cinq virgule sept cent soixante et un/ millièmes (75,761/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

Sixième feuillet

L'**appartement numéro 022**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, une pièce séjour-cuisine, une chambre, une réserve, une salle de bain et un wc.
- en copropriété et indivision forcée : cinquante et un virgule six cent quarante-cinq/ millièmes (51,645/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

L'**appartement numéro 023**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, une pièce séjour-cuisine, une chambre, une réserve, une salle de bain et un wc.
- en copropriété et indivision forcée : cinquante et un virgule six cent quarante-cinq/ millièmes (51,645/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

L'**appartement numéro 024**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, une pièce séjour-cuisine, trois chambres, une réserve/buanderie, une salle de bain et un wc.
- en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-trois virgule trois cent nonante-trois/ millièmes (83,393/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

Le **balcon numéro 025**, comprenant :

- en jouissance privative et exclusive : la jouissance privative et exclusive du balcon numéro 025.
- en copropriété et indivision forcée : deux virgule huit cent trente-trois/ millièmes (2,833/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

Le **balcon numéro 026**, comprenant :

- en jouissance privative et exclusive : la jouissance privative et exclusive du balcon numéro 026.
- en copropriété et indivision forcée : un virgule huit cent onze/ millièmes (1,811/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

Le **balcon numéro 027**, comprenant :

- en jouissance privative et exclusive : la jouissance privative et exclusive du balcon numéro 027.
- en copropriété et indivision forcée : un virgule huit cent onze/ millièmes (1,811/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

Le **balcon numéro 028**, comprenant :

- en jouissance privative et exclusive : la jouissance privative et exclusive du balcon numéro 028.
- en copropriété et indivision forcée : deux virgule huit cent trente-trois/ millièmes (2,833/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

AU DEUXIEME ETAGE

L'**appartement-duplex numéro 029**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, une pièce séjour-cuisine, une chambre, une salle de bain, un wc et une mezzanine/bureau.
- en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-cinq virgule sept cent quatre-vingt-six/ millièmes (85,786/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

L'**appartement numéro 030**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, une pièce séjour-

cuisine, deux chambres, une réserve/buanderie, une salle de bain, une salle de douche et un wc.

- en copropriété et indivision forcée : septante-cinq virgule neuf cent nonante-six/ millièmes (75,996/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

L'**appartement-duplex numéro 031**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, une pièce séjour-cuisine, trois chambres, une réserve/buanderie, une salle de bain, un wc et une mezzanine/bureau.
- en copropriété et indivision forcée : nonante-trois virgule cent onze/ millièmes (93,111/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

La **terrasse numéro 032**, comprenant :

- en jouissance privative et exclusive : la jouissance privative et exclusive de la terrasse numéro 032.
- en copropriété et indivision forcée : trois virgule sept cent quatre-vingt/ millièmes (3,780/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

Septième feuillet

La **terrasse numéro 033**, comprenant :

- en jouissance privative et exclusive : la jouissance privative et exclusive de la terrasse numéro 033.
- en copropriété et indivision forcée : dix virgule huit cent onze/ millièmes (10,811/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

La **terrasse numéro 034**, comprenant :

- en jouissance privative et exclusive : la jouissance privative et exclusive de la terrasse numéro 034.
- en copropriété et indivision forcée : trois virgule sept cent quatre-vingt/ millièmes (3,780/ 1.000) des parties communes dont le terrain.

2. Valeur respective des lots privatifs

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant.

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), 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.
Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.
Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus 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, tel que prévu ci-après
Toutefois :
- tout 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 ;
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.
La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

3.Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

2. Gros murs

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le ou les murs séparant deux lots et qui n'est ou ne sont pas un gros mur sont purement mitoyens puisqu'ils ne peuvent servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'ils séparent.

La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est commune.

Huitième feuillet

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

5. 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.

6. 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.

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

La chape et le revêtement de sol réalisé sur la dalle sont privatifs.

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

9. Isolation thermique et acoustique

L'isolation thermique et acoustique font partie des communs.

10. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

11. 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 lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.
Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun.

12. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.
A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

13. Escalier

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 refuser de participer aux frais communs y relatifs.
Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

14. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles 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, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

15. Electricité - Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles, les parties

communes en général.
Est également commun le circuit de télédistribution.
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.

16. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; en sous-sol, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre dans le garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, la cabine du transformateur du courant électrique et les tuyauteries communes de distribution.
Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

Neuvième feuillet

17. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.
En ce qui concerne les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot 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.

18. Jardin

Les jardins entourant l'immeuble à appartements sont communs.

19. Ascenseur

L'ascenseur est un élément commun. Il constitue 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, à l'exclusion des charges d'entretien s'ils n'ont pas l'usage objectif de cet 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.

20. Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes est un élément commun.
Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs

sont privatifs.

21. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

22. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), 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.

23. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

24. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

25. Tentes solaires

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif.

26. Panneaux solaires

Il existe la possibilité pour chaque propriétaire de faire placer sur le toit des panneaux photovoltaïque à son usage sur une surface égale au prorata des quotes-parts de son appartement par rapport au versant de la toiture considéré.

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :
- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ;
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ;
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale ;
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat, les modalités de renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Dixième feuillet

Les dispositions 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 par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.
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 en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2.- Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.
Les appartements situés aux étages sont destinés exclusivement à l'usage de logement.
Les appartements situés au rez-de-chaussée sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.
Toutefois, l'exercice, sous la seule responsabilité d'un propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle ne nuisant pas à l'affectation de l'immeuble, doit faire l'objet d'une 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.

Article 3.- Jouissance des parties privatives

a) Principes

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.
Les copropriétaires et occupants 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 des autres copropriétaires et occupants.
Les copropriétaires, locataires 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 troublé par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.
Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménager tels que notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linges, le nettoyage de meubles ou ustensiles.
Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit heures du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.
Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

b) Inaction d'un copropriétaire

lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou 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 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

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

Onzième feuillet

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et terrasses, ni enseignes, réclames.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

c) Location

Le copropriétaire peut 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 celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

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

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

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.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les

modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.
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 5.- Transformations

a) Modifications des parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent 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 statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.
S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.
En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 6.- Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par

les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 7.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :
- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 8.- Réparations urgentes

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

Douzième feuillet

Article 9.- Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 10.- Servitudes relatives aux travaux

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

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

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être

exigé du premier juillet au trente et un août.
Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.
De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.
Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

Article 11.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :
1) **charges communes générales** qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes, fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.
2) **charges communes particulières**, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme **charges communes générales :**
a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation 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, les fournitures de bureau, la correspondance ; les frais d'éclairage des parties communes ;
b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
d) les primes d'assurances des choses communes et de la

responsabilité civile des copropriétaires ;
e) les indemnités dues par la copropriété ;
f) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.
Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme **charges communes particulières :**
a) les dépenses relatives à l'entretien de l'ascenseur qui seront supportés par tous les copropriétaires ;
b) les dépenses relatives au frais de chauffage comprennent tant ceux relatifs à la chaudière (entretien, réparation, remplacement) que ceux relatifs à la consommation.

Treizième feuillet

Article 12.- Chauffage
Les étages sont équipés de chauffages individuels dont les frais sont à la charge exclusive de l'occupant.

Article 13.- Eau
Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.
Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.
La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier paragraphe relève d'un compteur spécifique.
Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 14.- Électricité
L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.
La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.
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 sont supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

Article 15.- Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

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 doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, 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 doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

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

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

Article 16.- Cession d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au

cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :
1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;
4°le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;
6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.
Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

Quatorzième et dernier feuillet

b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :
1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date

certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.
Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.
Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.
A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - répartition des charges
Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéro 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.
Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.
En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif:

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

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association sauf convention contraire entre parties.

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

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

d) Décomptes
Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.
Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés de charges
Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.
Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.
A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 17.- Fonds de roulement
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 **trois mois** en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.
Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.
Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Article 18.- Fonds de réserve
En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Article 19.- Paiement des charges communes
Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.
Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard 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 sont réunies et font partie du fonds de réserve.
Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.
Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de

quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.
Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.
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 mars.
En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

$$\frac{\text{indemnité de base multiplié par index nouveau}}{\text{index de départ.}}$$

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

Article 20.- Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.
A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :
a) à 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.
b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.
Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

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

Article 21.- Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.
Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires 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, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Le syndic détermine 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 désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 22.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée " RESIDENCE SOLEA 1". Elle a son siège dans l'immeuble sis à 6880 Bertrix, rue du Stade, 1.
Tous documents de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Article 23.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :
- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.
Tous les copropriétaires sont membres de l'association.
Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 24.- Dissolution – Liquidation

a) Dissolution

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 peut 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.

b) Liquidation

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

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195§1 et 57 du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription à la conservation des hypothèques de l'acte de clôture de la liquidation.

Article 25.- 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, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les 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 qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

Article 26.- Objet

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

Article 27.- Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, 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.
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 parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 28.- Actions en justice - Frais

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 le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires

Article 29.- 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 ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.
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 nomination d'un commissaire aux comptes,
- 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.

Article 30.- Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.

Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires.

Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 31.- Procurations

Chaque copropriétaire peut 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 et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.
Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.
Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

Article 32.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire
L'assemblée générale annuelle se tient le premier vendredi du mois de mars à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 33.- Convocations
a) Principes
La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.
Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.
Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale 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 requête doit être adressée par pli recommandée au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les **trente** jours de sa réception.
Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.
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.

b) Délais
Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.
La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de

communication.

c) Adresse de convocation
Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse.
Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

d) Syndic et syndic provisoire
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 de l'application de l'article 577-6, § 7, alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation
La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Article 34.- Ordre du jour
L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.
Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale doit avoir lieu.
A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points seront pris en compte par le syndic, conformément au dispositions de l'article 577-8, §4, 1°, 1-1.
Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.
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.

La première assemblée sera convoquée par le comparant ou par le syndic désigné par lui 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 entrée en jouissance.
Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

Article 35.- Constitution de l'assemblée
L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.
Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

Article 36. - Présidence - Bureau - Feuille de présence
L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.
Ils peuvent être réélus.
S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.
La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.
Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 37.- Délibérations
a) Droit de vote
Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part 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 de l'article 577-6, § 7 du Code civil

applicable en matière d'opposition d'intérêts.
Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée
L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, 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.
Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.
Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

c) Règles de majorité
1) Majorité absolue
Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, **au moment du vote**, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

2) Majorité spéciale - Unanimité
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) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4° ;

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.
Cette décision ne modifie par la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

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.
f) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

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.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.
S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

d) Considérations pratiques

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

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

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

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

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'**abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérées comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

e) Vote par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

f) Procès-verbaux - Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.
Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 38.- Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.
Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.
Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.
Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) 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 **quatre** mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.
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.
Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :
- le copropriétaire dont la **demande**, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.
- le copropriétaire **défendeur** engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par la juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.
Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant
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 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 doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.
Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Article 39.- Opposabilité - Information
Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.
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 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 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 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 membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 40.- Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder **trois** ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.
Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.
Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.
Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Article 41.- 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. Celui-ci est appelé à la cause.

Article 42.- Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission 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 dénomination sociale ainsi que son siège, ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic 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.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Article 43.- 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.

Article 44.- Pouvoirs

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il dispose des pouvoirs prévus par l'article 577-8 § 4 du Code civil.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

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

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

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

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

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage -

chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).
Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.
Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.
Il engage l'association des copropriétaires pour toute 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 et les administrations.

Article 45.- 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.

Article 46.- Démission - Fin de sa mission
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.
Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE VII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 47.- Généralités
1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'Assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.
3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.
4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.
5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.
6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.
7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

Article 48.- Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de l'association des copropriétaires :

1) Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers,

d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2) Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

3) Assurance du personnel salarié

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

4) Assurance responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

5) Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

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

Article 49.- Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 50. - Assurances complémentaires

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

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

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

complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 51.- Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

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

Article 52.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

Article 53.- Franchises

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

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

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

3) les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

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

Article 54.- Sinistres - Procédures et indemnités

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

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

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

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

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

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les

parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.
7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 55.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.
La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.
La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.
Sont notamment exclus de la notion de destruction :
- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.
3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.
4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.
5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :
- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires

présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.
6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.
7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.
Toutefois, au cas où l'assemblée générale décidait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont 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 font la demande.
Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.
Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.
A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.
Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.
Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.
A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession 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.

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 56.- 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 sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

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

Dispositions transitoires

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

ELECTION DE DOMICILE

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

DROIT D'ECRITURE

Conformément à l'Arrêté royal du vingt et un décembre deux mil six, le notaire soussigné confirme que le droit d'écriture à concurrence de **cinquante euros** a été payé.

CERTIFICAT D'IDENTITE ET D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie l'exactitude de la dénomination, de la forme, du siège social, de la date de constitution et du numéro

d'entreprise du comparant au vu des pièces requises par la loi.

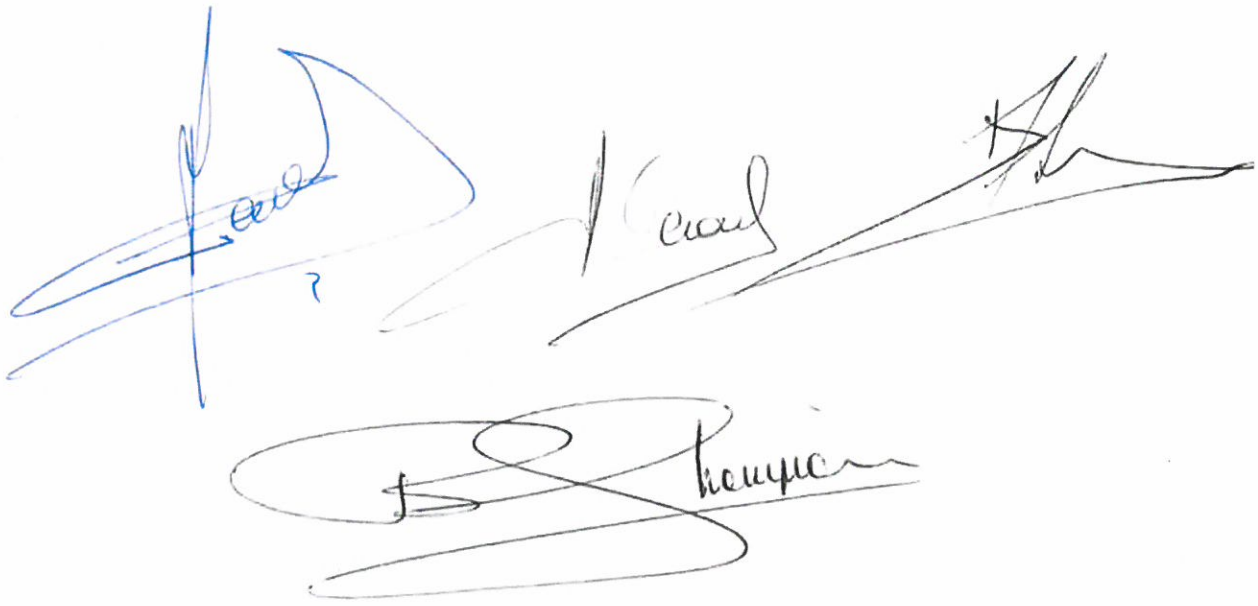
ARBITRAGE
La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

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

DECLARATION
- Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le quinze avril deux mille treize et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

INFORMATION
Le comparant déclare avoir été informé du contenu de l'article 9 de la loi de Ventôse qui stipule que le notaire doit attirer l'attention des parties sur le fait qu'en cas d'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, il leur est loisible de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.

DONT ACTE
Fait et passé, lieu et date que dessus.
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, le comparant a signé avec nous, notaire.



F0341/2013

Enregistré à Palleau le 13 MAI 2013

Vol. 291 Fol. 33 Case 1

vingt-huit Rôle 1 sans Renvoi

Reçu vingt-cinq euros (25,00 €)

L'inspecteur principal, au

GELIS 9