ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
"CHÂTEAU NEUF"
ayant son siège à Neufchâteau, rue du Château, 1

STATUTS DE L'IMMEUBLE
ET
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

L'AN DEUX MILLE QUINZE.
Le vingt-deux janvier
Devant Maître **Augustin Fosséprez,** Notaire à Libramont-Chevigny, associé de la société civile ayant pris la forme d'une société privée à responsabilité limitée "Fosséprez Jean Pierre & Augustin, Notaires associés", ayant son siège social à Libramont-Chevigny, Maître **Jean-François Koeckx**, notaire à Neufchâteau et Maître **Caroline Ruelle**, notaire associé à Neufchâteau, le premier cité tenant minute.

ONT COMPARU :

La société momentanée, ayant comme associés :
1. La société anonyme "**HABITAT + CONCEPT**" dont le siège social est établi à 6880 BERTRIX, Rue de la Gare, 18; société :
A. initialement constituée sous la dénomination " HABITAT + " aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean Pierre Fosséprez à Libramont en date du 23 mai 2002, publié par extrait aux Annexes au Moniteur Belge du 06 juin 2002, sous le numéro 20020606-0106;
B. dont la dénomination a été modifiée en la dénomination " HABITAT + LOCATION " et les statuts ont été modifiés aux termes d'un procès-verbal dressé par ledit Notaire Jean Pierre Fosséprez en date du 16 mars 2007, publié par extrait aux Annexes au Moniteur Belge du 05 avril 2007, sous le numéro 20070405-0051223;
C. dont les statuts ont ensuite été modifiés aux termes d'un procès-verbal dressé par le Notaire Jean Pierre Fosséprez à Libramont-Chevigny en date du 20 décembre 2010, publié par extrait aux Annexes au Moniteur Belge du 28 janvier 2011, sous le numéro 20110128-0015326;
D. dont la dénomination a été modifiée en la dénomination actuelle et les statuts ont été modifiés en les statuts actuels aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Augustin Fosséprez, Notaire associé à Libramont-Chevigny, en date du 25 novembre 2014, publié aux Annexes au Moniteur Belge le 18 décembre 2014, sous le numéro 20141218-0224449;
E. inscrite à la BCE (RPM Liège division Neufchâteau) sous le numéro d'entreprise 0477.598.405 et assujettie à la TVA sous le numéro BE0477.598.405.
Ici représentée, conformément à l'article 21 de ses statuts, par son administrateur délégué, savoir Monsieur Jean-Philippe Pierre Marie PIRON, né à Libramont-Chevigny le 29 octobre 1979 (numéro national : 79.10.29-143.37), époux de Madame DEGEMBE Laetitia, domicilié à 6840 Neufchâteau (Hamipré), Route de Ribeaupré, Marbay, 13; reconduit anticipativement dans ses fonctions d'administrateur délégué, pour une durée de six ans à compter du 1er janvier 2013 - soit jusqu'au 31 décembre 2018 inclus - sauf décision ultérieure, aux termes d'une décision :
* prise lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 janvier 2013;
* publiée aux Annexes au Moniteur Belge du 5 février suivant, sous le numéro 13021187.

2. La Société Privée à Responsabilité Limitée "**GERARD CONSTRUCTION**", dont le siège social est établi à 6880 BERTRIX, rue de la Gare, 137B; société:

A. initialement constituée sous la dénomination "Christian GERARD" aux termes d'un acte reçu par le notaire Xavier DELOGNE alors à Bertrix en date du vingt-huit février mil neuf cent quatre-vingt-six, publié par extrait aux Annexes au Moniteur Belge du vingt-neuf mars suivant, sous le numéro 860329-66;

B. dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Augustin FOSSEPREZ en date du huit janvier deux mille quatorze, publié par extrait aux Annexes au Moniteur Belge du trente et un janvier deux mille quatorze, sous le numéro 14030917;

C. inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises - Registre des Personnes Morales ressort territorial de Neufchâteau - sous le numéro d'entreprise 0426.954.111. et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 426.954.111.

Ici représentée, conformément à l'article 11 des statuts par ses deux gérants, à savoir :

- Monsieur Fabian Floribert GERARD, né à Libramont le vingt-cinq août mil neuf cent septante, numéro national 70.08.25 149-45, domicilié à 6880 Orgéo 5Bertrix, rue du Saupont, 124 et

- Monsieur Jean-Philippe Joël GERARD, né à Libramont le six décembre mil neuf cent septante deux, numéro national 72.12.06 037-21, domicilié à 6880 Bertrix, rue de la Spinette, 4.

Société momentanée identifiée à la TVA sous le numéro 0535.556.301.

Ici représentés par ses associés, précités.

3. La **VILLE de NEUFCHATEAU** dont l'administration est sise à 6840 Neufchâteau, Grand-Place, 1, représentée aux présentes conformément à l'article L1132-3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation par :

1. Monsieur François HUBERTY, Echevin délégué représentant le Bourgmestre Dimitri FOURNY, domicilié Avenue de la Victoire, 10 à 6840 Neufchâteau.

2. Monsieur Jean-Yves DUTHOIT, directeur général de la commune de Neufchâteau, domicilié à 6840 Petitvoir (Neufchâteau), Route du Père Lejeune, 26.

Agissant en exécution de la délibération du conseil communal du 18 décembre 2014.

- ci-après dénommés ensemble "le comparant".

Lequel comparant, expose tout d'abord :

1. Que la Ville de Neufchâteau était propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE NEUFCHATEAU, première division Neufchâteau

- Un terrain à bâtir sis Grand-Place, et y cadastré suivant titre et extrait cadastral récent section A numéro 856/G pour une contenance de quatre ares quinze centiares (04a 15ca);

- Un terrain à bâtir sis Grand-Place, et y cadastré suivant titre et extrait cadastral récent section A numéro 856/H pour une contenance de un are sept centiares (01a 07ca).

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens ci-avant décrits appartenaient à la Ville de Neufchâteau pour les avoir acquis de la façon suivante :

- La parcelle 856/G, en vertu d'un acte de vente par 1. Madame Florentine Céline PIERRARD, 2. Madame Sylvie Ernestine Augusta PIERARD et 3. Claire Esther Jacqueline PIERRARD demeurant tous à Mellier, passé devant Monsieur Jean-Luc WANLIN, Commissaire au comité d'acquisition d'immeubles de Neufchâteau, en date du vingt-huit avril deux mille trois.

A l'origine, la parcelle appartenait pour une moitié chacun à 1. Monsieur Georges PIERRARD et 2. Madame Florentine PIERRARD, en vertu de la succession de leurs auteurs, Monsieur Vital PIERRARD décédé le treize décembre mil neuf cent

cinquante-sept et Madame Marie Louisa Clémence DEOM, décédée le premier avril mil neuf cent septante deux ;

Monsieur Georges PIERRARD est décédé le seize septembre deux mille deux, sa succession étant recueillie par ses deux filles PIERRARD, Sylvie et Claire.

- La parcelle 856/H, en vertu d'un acte de vente par 1. Madame Sylvie Ernestine PIERARD et 2. Madame Claire Esther Jacqueline PIERRARD demeurant à Mellier, passé devant le Notaire Philippe BAUDRUX, à Habay, en date du dix-neuf février deux mille neuf.

A l'origine, la parcelle appartenait pour une moitié chacun à 1. Monsieur Georges Léon Joseph PIERRARD et 2. Madame Florentine Céline PIERRARD, en vertu d'un procès-verbal de vente publique levé et dressé par le Notaire Ernest COLLIGNON, le onze juillet mil neuf cent quarante-six.

Aux termes de l'acte passé devant le Notaire Hubert MAUS de ROLLEY à Neufchâteau, en date du trente et un mars mil neuf cent nonante cinq, la parcelle a été acquise pour la nue-propriété par Madame Sylvie Ernestine Augusta PIERRARD et pour l'usufruit par Madame Claire Esther Jacqueline PIERRARD.

2. Qu'aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires soussignés, en date du 9 septembre 2014, transcrit le bien prédécrit a été vendu à l'association momentanée, précitée, existant entre la société anonyme alors "HABITAT + LOCATION" et la société privée à responsabilité limitée "GERARD CONSTRUCTION", à l'exception *"de la quote-part de terrain du rez-de-chaussée de l'immeuble à ériger sur les dites parcelles suivant acte de base à dresser ultérieurement".*

3. Le présent acte vise à placer le bien prédécrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et à individualiser l'entité qui a été réservée par la Ville de Neufchâteau.

4. Le comparant déclare donc nous requérir 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.

L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves et parkings.

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 déclare établir 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.

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

- les plans de l'immeuble dressé par l'architecte Benoît Broux en date du 12 mai 2014 et visés par l'administration communale de Neufchâteau ;
- les plans d'exécution dressés par le même architecte en date du 19 septembre 2014, 19 novembre 2014 et 17 décembre 2014;
- le permis d'urbanisme délivré par le Collège communal de Neufchâteau le 27 août 2014, référence F0510/84043/UAP3/2014/21/333938 et ayant pour objet *"construction d'un immeuble mixte : bureaux et 12 appartements"* ;
- le cahier des charges général dressé par la SA HABITAT + le 10 octobre 2014;
- le cahier des charges particulier dressé par la SA HABITAT + pour la surface cédée à la Commune de Neufchâteau.

Ces documents demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

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

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si 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.

Servitudes et conditions spéciales reprises de titres de propriété antérieurs.

Le comparant déclare que le bien prédécrit est tel qu'il s'étend et se comporte et dans l'état où il se trouve actuellement, avec les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent éventuellement l'avantager ou le grever, quitte pour les acquéreurs à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à leurs frais, risques et périls, mais sans recours contre le comparant.

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude sur le bien prédécrit et qu'il n'en a personnellement consentie aucune.

Toutefois, il est ici précisé qu'aux termes de l'acte reçu par les notaires soussignés, en date du 9 septembre 2014, sont reprises les servitudes suivantes :

1. Toutefois, il ressort du procès-verbal d'adjudication publique dressé par le Notaire Ernest COLLIGNON, le onze juillet mil neuf cent quarante-six, portant adjudication du bien à Monsieur Georges PIERRARD et à Mademoiselle Léonie PIERRARD, mentionne ce qui suit :

« *La partie non bâtie incorporée au lot numéro quatre (maison occupée par M. Maurice COLLIN) est frappée de la servitude de non construction au profit du lot numéro huit (maison principale)* ».

La partie non bâtie du lot quatre correspond à l'actuelle cour située à droite du bâtiment, d'une largeur de quatre mètres. Le lot 8 est située en face, de l'autre côté de la rue du Château propriété SIMEON (parcelle numéro 961/G).

2. Il est précisé qu'aux termes du procès-verbal d'adjudication publique dressé par le Notaire Ernest COLLIGNON à Neufchâteau en date du onze juillet mil neuf cent quarante-six, dont question ci-avant dans l'origine de propriété, le mur de soutènement vers la parcelle actuellement cadastrée 853/B est attaché au bien présentement vendu.

3. Il ressort du registre aux délibérations du collège communal du treize juin deux mille douze, l'extrait ci-après textuellement reproduit : « *Autorise le Docteur SIMEON à poser une barrière de quelques mètres sur un muret du terrain communal situé en face de chez lui rue du Château et à ce à titre précaire. Une lettre lui sera notifié à ce sujet* ».

Les futurs acquéreurs seront subrogés dans les droits et obligations qui en découlent.

Dispositions transitoires.

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu que :

1) le premier syndic est : la société privée à responsabilité limitée "Ludwig 9", ayant son siège social à Rochefort, rue de Marche, 27; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale ;

2) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt un mois après la première assemblée générale.

DISPOSITIONS URBANISTIQUES

1. Mentions et déclarations urbanistiques.

a. Information circonstanciée.

Le comparant déclare que :

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

1) b. Le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, hormis :

- un permis d'urbanisme permis d'urbanisme délivré par le Collège communal de Neufchâteau le 27 août 2014, référence F0510/84043/UAP3/2014/21/333938 et ayant pour objet *"construction d'un immeuble mixte : bureaux et 12 appartements"*.

2) Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu de la seule lettre reçue de la Commune de Neufchâteau en date du 3 mars 2014, et qui déclare textuellement ce qui suit :

Les biens en cause :

1. sont situés en

➢ *zones d'habitat au plan de secteur de BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU adopté par arrêté royal du 05 décembre 1984 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.*

2. sont situés sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme applicables sont :

➢ *Règlement en matière d'isolation thermique et ventilation des bâtiments (art. 530 et s. CWATUPE) ;*

➢ *Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments au parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et s. CWATUPE) ;*

3. ne sont pas situés dans un périmètre du plan communal d'aménagement

4. sont situés en zone de régime d'assainissement

- collectif : station d'épuration collective au P.A.S.H. (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique cfr http://www.spge.be)

5. Les biens en cause ont fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1er janvier 1977 : permis d'urbanisme n° 2672 au nom de l'Administration Communale de Neufchâteau ayant pour objet la démolition d'un bâtiment vétuste autorisé au 27.10.2008 ;

6. Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977 ;

7. Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;

8. A notre connaissance,

- *les biens ne sont pas situés dans un des périmètres visés aux articles 136bis (zones vulnérables) ;*
- *les biens ne sont pas situés dans un des périmètre inclus dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (cfr http://www.walsols.be) ;*
- *les biens ne sont pas repris dans le périmètre d'un site à réaménager (anciennement site d'activité économique désaffecté) ;*
- *les biens ne sont concernés ni par un projet d'expropriation, ni par un remembrement, ni une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;*

- *les biens ne sont ni classés, ni situés dans une zone de protection d'un immeuble classé, ni repris sur une liste de sauvegarde, ni inscrit à l'atlas des sites archéologiques ;*
- *les biens ne sont pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon (article 192 du CWATUPE) ;*
- *les biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18°de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;*
- *les biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;*
- *les biens sont situés à proximité d'un site Natura 2000 ;*
- *les biens sont situés dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de la SWDE au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau : zone de prévention forfaitaire théorique ;*
- *les biens sont situés le long d'une voirie communale de Neufchâteau. Nous vous renvoyons auprès du commissaire voyer (contact : M. BLOND S. – Avenue Herbofin 14C – 6800 Libramont) afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné ; et*

régionale gérée par la Direction des Routes et Autoroutes (Place Didier 45 – 6700 Arlon). Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné ;

- *les biens ne sont pas frappés d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières (autres que celles de la Direction des Routes et Autoroutes) ;*
- *aucune infraction urbanistique n'a été constatée par procès-verbal ;*
- *les biens ne sont ni traversés, ni longés par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;*
- *les biens sont situés, en tout ou en partie, dans une zone à risque d'aléa nul, au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique Semois-Chiers approuvé le 22.12.2005 (Moniteur Belge du 10.01.2006) ;*
- *les biens bénéficient d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;*
- *les biens se situent dans un périmètre de rénovation urbaine.*

Par ailleurs, nous attirons votre attention sur la présence d'une conduite de gaz Fluxys et de conduites de gaz Ores sur le territoire communal. (conduite fluxys existante à moins de 250 mètres : 1189 e + 980a)

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article 445/1 du CWATUPE, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article 150bis §1 7° relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau, d'électricité et de gaz. Nous vous invitons à prendre contacts avec les Intercommunales concernés :

- *Eau : SWDE – rue Victor Libert 36 – 6900 Marche-En-Famenne*
- *Electricité : Interlux – Avenue Général Patton 237 – 6700 Arlon*
- *Gaz : Fluxys – Avenue des Arts 31 – 1040 Bruxelles (conduite mère)*
- *Interlux – Avenue Général Patton 237 – 6700 Arlon*

La Commune de NEUFCHATEAU ne dispose ni de règlement communal d'urbanisme, ni de schéma de structure communal.

La Commune de Neufchâteau a arrêté une charte coloristique pour les façades de bâtiments ainsi qu'une motion concernant les parkings (1 à 1,5 place par ménage) et les rez-de-chaussée commerciaux (maintien dans les rues Roosevelt, Burnotte, Grand Place). Toute information peut être obtenue auprès du service urbanisme de la Ville. »

b. Absence d'engagement.

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

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

c. Information générale.

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1er, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

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 NEUFCHATEAU, première division Neufchâteau

- Un terrain à bâtir sis Grand-Place, et y cadastré suivant titre et extrait cadastral récent sous-section A numéro 856/G pour une contenance de quatre ares quinze centiares (04a 15ca);
- Un terrain à bâtir sis Grand-Place, et y cadastré suivant titre et extrait cadastral récent sous-section A numéro 856/H pour une contenance de un are sept centiares (01a 07ca).

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

Les parties déclarent se référer à ce qui est dit ci-avant.

II. Mise sous le régime de la copropriété forcée.

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 parties privatives appelées "appartement", ou "cave", ou " surface de bureaux" ou "emplacement de parking" ou de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix-mille/dix-millièmes (10.000/10.000e) 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.

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.

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

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

1. Généralités.

Ce bien comprend une zone destinée à la bâtisse et au jardin.

2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse et au jardin 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 NIVEAU DU SOUS-SOL :

L'emplacement de parking dénommé "Parking 1", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée :* trente-quatre/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 34/10.000^{e}.

L'emplacement de parking dénommé "Parking 2", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée :* trente-quatre/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 34/10.000^{e}.

L'emplacement de parking dénommé "Parking 3", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée :* trente-quatre/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 34/10.000^{e}.

L'emplacement de parking dénommé "Parking 4", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée :* trente-quatre/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 34/10.000^{e}.

L'emplacement de parking dénommé "Parking 5", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée :* trente-quatre/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 34/10.000^{e}.

L'emplacement de parking dénommé "Parking 6", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée :* trente-quatre/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 34/10.000^{e}.

L'emplacement de parking dénommé "Parking 7", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée :* trente-quatre/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 34/10.000^{e}.

L'emplacement de parking dénommé "Parking 8", comprenant :

- *en propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée :* trente-quatre/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 34/10.000^{e}.

L'emplacement de parking dénommé "Parking 9", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée :* trente-quatre/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 34/10.000^{e}.

L'emplacement de parking dénommé "Parking 10", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée :* trente-quatre/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 34/10.000^{e}.

L'emplacement de parking dénommé "Parking 11", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée :* trente-quatre/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 34/10.000^{e}.

L'emplacement de parking dénommé "Parking 12", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée :* trente-quatre/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 34/10.000^{e}.

La cave numéro 1, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* la cave proprement dite, avec sa porte.
- *en copropriété et indivision forcée :* quatorze/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 14/10.000^{e}.

La cave numéro 2, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* la cave proprement dite, avec sa porte.
- *en copropriété et indivision forcée :* onze/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 11/10.000^{e}.

La cave numéro 3, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* la cave proprement dite, avec sa porte.
- *en copropriété et indivision forcée :* douze/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 12/10.000^{e}.

La cave numéro 4, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* la cave proprement dite, avec sa porte.
- *en copropriété et indivision forcée :* neuf/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 9/10.000^{e}.

La cave numéro 5, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* la cave proprement dite, avec sa porte.
- *en copropriété et indivision forcée :* neuf/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 9/10.000^{e}.

La cave numéro 6, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* la cave proprement dite, avec sa porte.
- *en copropriété et indivision forcée :* neuf/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 9/10.000^{e}.

La cave numéro 7, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* la cave proprement dite, avec sa porte.
- *en copropriété et indivision forcée :* neuf/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 9/10.000^{e}.

La cave numéro 8, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* la cave proprement dite, avec sa porte.
- *en copropriété et indivision forcée :* neuf/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 9/10.000e.

La cave numéro 9, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* la cave proprement dite, avec sa porte.
- *en copropriété et indivision forcée :* neuf/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 9/10.000e.

La cave numéro 10, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* la cave proprement dite, avec sa porte.
- *en copropriété et indivision forcée :* treize/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 13/10.000e.

La cave 10 forme un lot avec le parking 12.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

La surface dénommée "Surface de bureaux", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* l'espace bureaux proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée :* mille deux cent soixante-sept/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 1.267/10.000e.

L'appartement "1", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, deux chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
- *en copropriété et indivision forcée :* sept cent trente/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 730/10.000e.
- la jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.
- la jouissance privative et exclusive de l'espace jardin (d'une superficie hors terrasse de 37,41 m²) aux conditions fixées par le présent acte.

L'appartement "2", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée avec vestiaire, une salle de bains, un water-closet, une buanderie, deux chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
- *en copropriété et indivision forcée :* six cent-quinze/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 615/10.000e.
- la jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

L'appartement "3", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, deux chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
- *en copropriété et indivision forcée :* sept cent dix/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 710/10.000e.
- la jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

L'appartement "4", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, deux chambres, une cuisine-salon-salle à manger.

- *en copropriété et indivision forcée :* six cent cinquante-sept/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 657/10.000^{e}.
- la jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

L'appartement "5", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, deux chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
- *en copropriété et indivision forcée :* six cent vingt-quatre/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 624/10.000^{e}.
- la jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

L'appartement "6", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, trois chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
- *en copropriété et indivision forcée :* six cent dix-neuf/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 619/10.000^{e}.
- la jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

La cave numéro 11, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* la cave proprement dite, avec sa porte.
- *en copropriété et indivision forcée :* quatorze/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 14/10.000^{e}.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

L'appartement "7", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, deux chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
- *en copropriété et indivision forcée :* sept cent vingt et un/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 721/10.000^{e}.
- la jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

L'appartement "8", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, deux chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
- *en copropriété et indivision forcée :* six cent soixante-cinq/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 665/10.000^{e}.
- la jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

L'appartement "9", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, deux chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
- *en copropriété et indivision forcée :* six cent trente et un/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 631/10.000^{e}.
- la jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

L'appartement "10", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, trois chambres, une cuisine-salon-salle à manger.

- *en copropriété et indivision forcée :* sept cent six/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 706/10.000e.
- la jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

La cave numéro 12, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* la cave proprement dite, avec sa porte.
- *en copropriété et indivision forcée :* quatorze/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 14/10.000e.

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :

L'appartement "11", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée avec vestiaire, une buanderie, un water-closet, une salle de bains, trois chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
- *en copropriété et indivision forcée :* huit cent trente et un/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 831/10.000e.
- la jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

L'appartement "12", comprenant :
- *en propriété privative et exclusive :* un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, deux chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
- *en copropriété et indivision forcée :* six cent quatre-vingt-quatre/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 684/10.000e.
- la jouissance privative et exclusive de la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.

3. 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 établi par Monsieur Alex Rossignol, géomètre-expert prénommé.

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.

4. 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 mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

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

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.

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. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Escalier

L'escalier est une partie commune aux appartements. Le(s) propriétaires de la surface de bureaux et leurs ayants droits ne seront pas tenu d'intervenir dans les frais d'installation, de réparation, d'entretien, de chauffage, d'éclairage

et tous autres coûts d'exploitation de l'ascenseur, l'escalier, de la cage d'escalier, des paliers et couloirs communs qui conduisent aux étages ou les desservent.

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.

13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eau, 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.

14. Électricité – 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.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires d'appartements de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage. Les propriétaires de la surface de bureaux n'interviendront dans ces frais que s'ils ont l'usage de ces installations.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; au sous-sol, l'accès au garage, l'aire de manœuvre des parkings, les locaux destinés aux compteurs d'eau, d'électricité, les tuyauteries communes de distribution ainsi que la citerne d'eau de pluie (10.000 litres). Celle-ci est située en dessous de l'emplacement de parking P10, lequel est donc grevé d'une servitude d'accès dans le sens le plus large du terme.

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

Cet usage est réservé uniquement pour les copropriétaires des appartements. En conséquence, le propriétaire de la surface de bureaux et ses ayants droits ne seront pas tenu d'intervenir dans les frais d'installation, de réparation, d'entretien, de chauffage, d'éclairage et tous autres coûts d'exploitation de l'ascenseur, l'escalier, de la cage d'escalier, des paliers et couloirs communs qui conduisent aux étages ou les desservent.

16. Balcons et terrasses

En ce qui concerne les appartements 1-2-3-4-7-8

Les terrasses (se composant d'un plancher composite antidérapant posé de manière ajourée de quelques millimètres sur la structure métallique) ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrade,…) étant des éléments de la façade, sont communs à l'exception des éventuels revêtements qui constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a la jouissance. Il ne s'agit pas de terrasses étanches. Toutefois, en ce qui concerne la terrasse relative à l'appartement 1, étant

donné que la cave 10 est située en dessous, l'étanchéité du plafond de cette dite cave 10 sera assurée par un système de récupération étanche, non isolé.

En ce qui concerne les appartements 5-6-9-10-11-12

Les terrasses ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape, l'isolation, béton des hourdis, garde-corps et balustrades) étant des éléments de la façade, sont communs à l'exception des revêtements (dalles sur plots...) qui constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a la jouissance.

Suite commune

Toutefois, les frais de renouvellement de ces revêtements nécessités par des travaux aux éléments communs, incombent à l'association des copropriétaires. Les travaux devront être effectués sous la surveillance du syndic. Par contre, ces travaux seront à charge du lot privatif concerné, si le copropriétaire n'entretient pas les revêtements des balcons ou terrasses en bon père de famille. Ce renouvellement devra être exécuté avec des matériaux, au moins, de qualité similaire à l'ancien revêtement au choix du copropriétaire concerné dans le respect de l'harmonie de l'immeuble.

17. Jardin

Il est attribué au propriétaire de l'appartement 1 sis au rez-de-chaussée, la jouissance exclusive et perpétuelle des parties de sol commun non bâti, aménagées en jardins, telles que reprise aux plans d'exécution, sous la dénomination "Jardin privatif appartement 1 d'une superficie 37,41 m²". Cette superficie est mentionnée hors terrasse. Cette jouissance constitue une servitude en faveur de ces lots privatifs et dès lors un élément privatif lié indissociablement à l'appartement qui ne pourra dès lors être modifié sans l'accord du propriétaire du lot concerné.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune; toutefois, le propriétaire disposant de cette jouissance pourra faire de plantations qui ne pourront excéder deux mètres de hauteur.

18. Ascenseur

L'ascenseur est un élément commun aux appartements. Le(s) propriétaires de la surface de bureaux et leurs ayants droits ne seront pas tenu d'intervenir dans les frais d'installation, de réparation, d'entretien, de chauffage, d'éclairage et tous autres coûts d'exploitation de l'ascenseur, l'escalier, de la cage d'escalier, des paliers et couloirs communs qui conduisent aux étages ou les desservent. 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.

19. Chauffage individuel au gaz

Chaque appartement possède sa propre chaudière gaz à condensation située dans sa propre buanderie.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs. En ce qui concerne la surface de bureaux, il s'agira d'un chauffage par un système de pompe à chaleur air/air. La pompe à chaleur doit être installée et fixée à l'extérieur du bâtiment soit sur la façade de celui-ci (l'endroit reste encore à déterminer), soit au plafond de la zone de parkings. L'air chaud est ensuite distribué par une ou plusieurs cassettes installées dans le faux plafond, suivant étude.

20. 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.

21. 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.

22. Murs de clôture

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si la jouissance privative des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

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. Le joint fait partie du châssis.

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.

5. Cahiers des charges

Il a été établi deux cahiers des charges :

- un cahier général des charges régissant l'immeuble à ériger, à l'exception de la surface de bureaux ;

- un cahier des charges régissant l'immeuble à ériger, mais se rapportant exclusivement à la surface de bureaux.

Ils contiennent le descriptif des travaux, matériaux et fournitures à mettre en œuvre pour la construction de l'immeuble, ainsi que des indications sur le mode d'exécution des travaux, l'origine et la qualité des matériaux à utiliser pour le gros-œuvre et le parachèvement des parties communes ainsi que des parties privatives. Ils seront applicables aux ventes et entités comme indiqué ci-avant, à moins qu'il y soit dérogé par des conditions particulières dans la convention de vente et la correspondance échangée entre le vendeur et l'acquéreur ou toutes personnes agissant en leur nom ou pour leur compte tel qu'un architecte. En cas de discordance entre les plans et les prescriptions du cahier des charges, ces dernières prévalent sur les indications des plans. Par ailleurs, en cas de discordance entre les éléments techniques de l'acte de base et du cahier des charges, ce dernier prévaut.

6. Modifications éventuelles à l'acte de base

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit :

1°- de modifier la configuration des parties communes pour autant que l'accès aux parties privatives déjà vendues ne soit pas restreint et qu'il n'en résulte pas de modification quant à la proportionnalité du mode de répartition de la contribution aux charges communes des différents lots privatifs.

2°- de transformer des emplacements pour voiture en garages fermés.

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

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, le comparant pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles tant aux parties privatives qu'aux parties communes.

Ces modifications ne pourront changer ni le total des quotes-parts dans les parties communes, ni la quote-part des parties communes afférente aux lots privatifs vendus. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des lots privatifs. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots privatifs restant appartenir au comparant, la

modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes devra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sans préjudice de la modification de la répartition des charges communes adoptée à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Cette modification devra au préalable faire l'objet d'un rapport dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier choisi par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si l'intervention des autres propriétaires d'un lot privatif dans l'ensemble immobilier était nécessaire, ceux-ci devront apporter gracieusement et à première demande leur concours à ces actes. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

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, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son 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.

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.

Ainsi, les appartements, sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

A l'exclusion des emplacements de parking et des caves situées au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, sont destinées principalement à l'usage de bureaux pour la surface dénommée "Espace Bureaux" au rez-de-chaussée et, pour les autres entités de l'immeuble, à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

L'exercice d'une profession libérale est autorisé dans les parties privatives de tous les niveaux de l'immeuble.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale 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.

Sont admises à ce titre, notamment les activités de médecin, dentiste, kiné, avocat, notaire, réviseur d'entreprise, expert-comptable, siège administratif de société.

Les activités professionnelles ainsi admises ne pourront, en aucun cas, causer des troubles et nuisances incompatibles avec la santé, la tranquillité et la sécurité des résidents privés de l'immeuble.

Les moteurs et appareils à usage médical devront satisfaire aux normes légales, être isolés, déparasités, et régulièrement contrôlés, ce qui devra être prouvé à première demande du syndic.

L'accès des patients, clients et fournisseurs devra être sous contrôle permanent, en sorte que des tiers non identifiés ou indésirables ne puissent pénétrer dans l'immeuble.

La destination de la surface dénommée "Espace Bureaux" au rez-de-chaussée pourra être modifiée par son propriétaire, selon sa meilleure opportunité.

Ainsi, il lui sera loisible d'affecter tout ou partie des locaux à un autre type de commerce, à un usage de bureau, de résidence privée ou d'activité culturelle à charge pour lui d'obtenir les autorisations administratives et urbanistiques s'il y a lieu. Sont cependant exclues, les activités réputées incompatibles avec la tranquillité nocturne des résidences privées de l'immeuble telles que dancing, bar, café, etc.

Dans la mesure où les commerces/espaces bureaux (ou autre exploitation comme dit ci-avant) sont normalement exploités, conformément à ce qui précède, les autres copropriétaires et occupants de l'immeuble devront tolérer les troubles de voisinage qui pourraient en résulter même en dehors des heures ouvrables et renoncent en conséquence à faire valoir un droit quelconque à une indemnité, compensation financière ou mesure de cessation.

Il en sera ainsi notamment des bruits et autres désagréments pouvant résulter du fonctionnement normal d'installations techniques, de l'application de mesures de sécurité (visites de gardiennage, etc...), de l'organisation d'événements promotionnels ou commerciaux (journées portes ouvertes, expositions, conférences, etc...) ou de l'exécution de travaux d'aménagement ou de transformation visés précédemment.

Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

Il appartiendra aux acquéreurs de solliciter des autorités compétentes toute dérogation et/ou modification qu'ils jugeront nécessaire.

Ils devront de même à leurs frais, risques et périls et sans intervention des comparants, ni recours contre eux, faire toutes les démarches auprès des autorités compétentes afin d'obtenir les autorisations nécessaires à l'exploitation de leur activité commerciale.

Le comparant ne donne aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence aux acquéreurs.

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 troublée 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 ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, 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 du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

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

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

Dans la mesure où la surface de bureaux est normalement exploitée, conformément à ce qui précède, les autres copropriétaires et occupants de l'immeuble devront tolérer les troubles de voisinage qui pourraient en résulter même en dehors des heures ouvrables et renoncent en conséquence à faire valoir un droit quelconque à une indemnité, compensation financière ou mesure de cessation.

Il en sera ainsi notamment des bruits et autres désagréments pouvant résulter du fonctionnement normal d'installations techniques, de l'application de mesures de sécurité (visites de gardiennage, etc...), de l'organisation d'événements promotionnels ou commerciaux (journées portes ouvertes, expositions, conférences, etc...) ou de l'exécution de travaux d'aménagement ou de transformation visés précédemment.

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Travaux dans les lots privatifs

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

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

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

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

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

f) Emménagements

Les emménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports. La disposition ci-dessus n'est toutefois pas d'application pour la surface de bureaux qui a un accès direct vers l'extérieur.

g) 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 à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 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.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises, des tentes solaires ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

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.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune. Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Terrasses et balcons

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

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de transformer ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

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

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets – à l'exception de meubles de jardin – et d'y effectuer des plantations.

d) Jardins à usage privatif

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs d'une terrasse ou d'un balcon et perpétuels du jardin ont été attribuées à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets – à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Il est expressément précisé que :

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

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

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

e) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Cependant, compte tenu de ce que les locaux situés au rez-de-chaussée sont destinés à l'usage de surface de bureaux, les propriétaires de ces derniers

pourront placer toute enseigne, logo ou autre moyen publicitaire sur la hauteur du rez-de-chaussée, à charge pour eux d'obtenir les autorisations communales et urbanistiques nécessaires et de faire assurer tous les risques d'accident.

S'il s'agit d'enseignes lumineuses, elles ne pourront être clignotantes ni troubler de manière anormale pour le quartier l'usage résidentiel des biens immeubles.

f) 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.

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

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter 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 co-propriétaires 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.

g) Caves

Lorsque les caves ne font pas partie d'un lot, celles-ci ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

Toutefois, la cave 10 forme un lot avec le parking 12.

h) Emplacements de parking (ou pour partie) dans le garage

Lorsque les emplacements de parking ne font pas partie d'un lot, ceux-ci ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; ils ne peuvent être loués qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est dès lors interdit à un propriétaire d'un appartement et d'un emplacement de parking dans l'immeuble de vendre ou louer son appartement sans vendre ou louer en même temps son emplacement de parking. Toutefois, à titre transitoire, un propriétaire peut vendre ou louer son appartement et rester propriétaire de son emplacement de parking, à la condition que celui-ci soit mis en vente ou en location au moment de la signature de l'acte authentique de vente ou du contrat de bail de l'appartement et le reste, sans discontinuité, jusqu'à ce que le propriétaire trouve un acquéreur ou un locataire.

Les emplacements de parkings ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

De la même manière sont interdits tous dépôts dans le sens le plus large du terme (par exemple : pneus, vélos, etc…).

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

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

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

i) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

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

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

Article 5.- Interdictions

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 6.- 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, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes parts dans les parties communes.

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- 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 8.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 9.- 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. 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.

Article 10.- 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 ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 11.- 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.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux 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 pendant les travaux aux parties communes ou 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.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Article 12.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

Article 13.- Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins au rez-de-chaussée doivent rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à la totalité des jardins affectés en jouissance privative.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance.

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

Article 14.- 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 tous copropriétaires, à l'exception de la surface de bureaux du rez-de-chaussée, 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 ;

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

f) les indemnités dues par la copropriété ;

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

h) les frais de déneigement. En cas d'enneigement, les copropriétaires devront évacuer la neige dans les 24 heures. A défaut, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour obtenir le déneigement, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires défaillants.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient 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.

Les lots privatifs ont été érigés dans le but d'être vendus. Aussi longtemps qu'il demeure propriétaire, le promoteur ne participe pas au paiement du mazout pour les lots privatifs invendus et cela jusqu'à l'établissement de l'acte notarié de vente desdits lots. Cette règle vaut naturellement dans la mesure où les lots privatifs en question ne sont pas loués, occupés ou exploités.

Sont considérées comme **charges communes particulières**, à l'exception de la surface bureau du rez-de-chaussée :

- les frais d'installation, de réparation, d'entretien, de chauffage, d'éclairage et tous autres coûts d'exploitation de l'ascenseur, de l'escalier, de la cage d'escalier, des paliers et couloirs communs qui conduisent aux étages ou les desservent.
- 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, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;
- les charges nées des besoins communs particuliers comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité.

<u>Premières charges communes</u>

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

1° Les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité.

2° Le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.

3° Les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant.

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

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Article 15.- Chauffage – conditionnement d'air.

Chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

Par ailleurs, en ce qui concerne la surface de bureaux du rez-de-chaussée, il s'agit d'une pompe à chaleur air/air.

Article 16.- Eau

En ce qui concerne l'eau froide.

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.

En ce qui concerne l'eau chaude.

L'eau chaude sanitaire est produite par chaudière individuelle au gaz dans chaque appartement. Pour la surface bureaux, il s'agit d'un boiler électrique.

En ce qui concerne l'eau pour les communs.

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 des appartements au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 17.- Électricité

En ce qui concerne l'électricité privative.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur bi-horaire 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 ces propriétaires ou occupants.

En ce qui concerne l'électricité commune.

L'immeuble est pourvu d'un compteur commun simple horaire pour l'éclairage des parties communes.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location du compteur, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Article 18.- Impôts

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

Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

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

Article 20.- Recettes au profit des parties communes

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

Article 21.- 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 celles-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 22.- Cession d'un lot

a) <u>Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot</u>

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 omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire

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

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 ;

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

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

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds 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.

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 au 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 suivant la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 23.- 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. Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 24.- 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 25.- 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 décembre deux mille quatorze.

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 26.- 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 27.- 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 28.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE CHÂTEAU NEUF". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Neufchâteau, Rue du Château, 1. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Article 29.- 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 30.- 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 18, 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.

Article 31.- 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 32.- Objet

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

Article 33.- 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 34.- 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 35.- 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 pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

Article 36.- 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.

En pareil cas de division du droit de propriété, si un non-paiement des charges avait lieu, les différents titulaires des droits afférents à un lot sont considérés comme solidairement responsables vis-à-vis de la copropriété.

Article 37.- 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 l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Article 38.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois d'avril à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 39.- 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 40.- Ordre du jour

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

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires 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 ordinaire 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 sont pris en compte par le syndic, conformément aux 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 41.- 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 42.- 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 43.- 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.

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.

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) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudicie de l'article 577-8/2. S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) 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° ;

e) 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 pas 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 ;

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.

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 considérés 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 44.- 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 le 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 45.- 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 46.- 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 47.- 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 48.- 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 et 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 49.- 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 50.- Pouvoirs

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un

droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent un participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires **;**

16° - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

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 toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Article 51.- 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 52.- 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 souscrit 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 – CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 53. – Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés, décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de minimum trois copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci;

- d’adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l’exercice de sa mission.

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

Article 54.- 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 55.- Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :

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.

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.

6° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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 56.- 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 57.- 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 58.- 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 59.- 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 60.- 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 61.- 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 62.- 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 déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire 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 huit 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 IX.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 63.- 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.

Article 64.- Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1. - Définition

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

Article 2. - Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Article 3. - Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

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

2° en ce qui concerne les dispositions 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.

Article 4. - Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige. Si malgré l'intervention du syndic,

le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de copropriété et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent. En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de copropriété et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent. En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat et les frais d'expertise avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale seront supportés exclusivement par la partie succombante, le tout à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Article 5.- Tranquillité

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens de service, de leurs domestiques, de leurs locataires ou visiteurs.

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre 23h et 6h ;
- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera, ...) doivent être effectués en semaine entre 8h et 20h, le samedi entre 10h et 18h, dimanches et jours fériés exclus. Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures. Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Article 6. - Interdictions

Il est interdit :

1/. De se servir des halls ou terrasses comme débarras et d'y entreposer toutes sortes d'objets comme les motos, vélos, voitures d'enfants, jouets, … et marchandises périssables.

2/. D'introduire dans la copropriété des matières dangereuses, gaz, etc… insalubres ou malodorantes, d'utiliser les caves comme dépôt de produits volatiles ou inflammables et d'y stocker des combustibles.

3/. De laisser divaguer les animaux, tels que chiens et autres. Dans l'enceinte de la copropriété, ils ne sont tolérés que tenus en laisse.

4/. De garder dans les appartements des animaux bruyants et par conséquent non compatibles avec la vie en immeuble à appartements.

5/. De laisser des enfants jouer dans les parties communes, escaliers, entrées, caves et parkings.

Les antennes et les enseignes sont interdites.

Article 7. - Ascenseur

Usage interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'une grande personne.

Ne l'occuper que le minimum de temps car les usagers sont nombreux dans l'immeuble.

Article 8. – Balcons/Terrasses

Les balcons/terrasses du bâtiment doivent être maintenus dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera ;
- de les laver à grande eau par temps venteux ;
- d'y entreposer des sacs poubelles ou de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera ;
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur;
- de faire des barbecues au charbon et d'y entretenir la moindre flamme ; les barbecues au gaz sont autorisés.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 9. - Ordures ménagères

Les ordures doivent obligatoirement être placées dans les duo-bacs ou monobacs. Ceux-ci devront être sortis uniquement le jour du ramassage ou au plus tôt la veille.

Article 10. - Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leur water-closet et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt. Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges. Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie

Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée. A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

c) Locaux vide-ordures

Il est demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

Article 11. -

Le voilage, les stores ou volets de fenêtres et baies vitrées doivent obligatoirement être de couleur uniforme descendant jusqu'en bas. Les stores extérieurs (marquises) doivent être du même modèle et de la même couleur que

les premiers installés. Si ce modèle ou cette couleur n'est plus disponible, il est obligatoire de contacter le syndic et d'attendre son avis avant de commencer tous travaux.

L'ensemble du règlement de copropriété s'applique également aux locataires auxquels les propriétaires doivent obligatoirement remettre deux exemplaires à signer « Lu et approuvé ». Un de ces exemplaires sera transmis au syndic par les soins du bailleur.

Les propriétaires qui n'observeront pas les interdictions édictées par le présent règlement supporteront les frais que leur négligence aura provoquée en plus d'une amende fixée à 50€ à verser sur le compte épargne de la copropriété et qui sera affecté en fonds de réserve, ceci pour le cas où le présent règlement ne prévoit pas déjà une sanction spéciale pour tel ou tel cas.

Le mauvais payeur supportera seul tous les frais de recouvrement de son ou ses amende(s) impayée(s).

TABLE DES MATIERES

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

II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

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

1. **Généralités**
2. **Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative**
3. **Valeur respective des lots privatifs**
4. **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
    2. Gros murs
    3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs
    4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs
    5. Murs intérieurs d'un lot privatif
    6. Murs (revêtements et enduits)
    7. Plafonds et planchers - Gros œuvre
    8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits
    9. Cheminées
    10. Toit
    11. Façades
    12. Escalier
    13. Canalisations - Raccordements généraux
    14. Électricité – Télédistribution - Antennes
    15. Locaux à usage commun
    16. Balcons et terrasses
    17. Jardin
    18. Ascenseur
    19. Chauffage
    20. Présomption
    21. Parties privatives
    22. Murs de clôture

23. Fenêtres
24. Portes palières
25. Tentes solaires
5. Cahier des charges
6. Modifications éventuelles à l'acte de base

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL
Article 1.- Définition et portée

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

Article 2.- Destination des lots privatifs
Article 3.- Jouissance des parties privatives
a) Principes
b) Accès au toit
c) Distribution intérieure des locaux
d) Travaux dans les lots privatifs
e) Installations particulières
f) Emménagements - Déménagements
g) Inaction d'un copropriétaire
Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives
a) Harmonie
b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes
c) Terrasses et balcons
d) Jardins à usage privatif
e) Publicité
f) Location
g) Caves
h) Emplacements de parking/Garages
i) Animaux
Article 5.- Interdictions
Article 6.- Transformations
a) Modifications des parties communes
b) Modifications des parties privatives

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN
Article 7.- Généralités
Article 8.- Genre de réparations et travaux
Article 9.- Réparations urgentes
Article 10.- Réparations ou travaux non urgents
Article 11.- Servitudes relatives aux travaux
Article 12.- Nettoyage
Article 13.- Jardins

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES
Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes
Article 15.- Chauffage
Article 16.- Eau
Article 17.- Électricité
Article 18.- Impôts
Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire
Article 20.- Recettes au profit des parties communes
Article 21.- Modification de la répartition des charges

Article 22.- Cession d'un lot
a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot
b) Obligations du notaire
c) Obligation à la dette
d) Décomptes
Article 23.- Fonds de roulement
Article 24.- Fonds de réserve
Article 25.- Paiement des charges communes
Article 26.- Recouvrement des charges communes
Article 27.- Comptes annuels du syndic

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

Section 1.- Association des copropriétaires
Article 28.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise
Article 29.- Personnalité juridique - Composition
Article 30.- Dissolution – Liquidation
a) Dissolution
b) Liquidation
Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires
Article 32.- Objet
Article 33.- Solidarité divise des copropriétaires
Article 34.- Actions en justice - Frais
Section 2.- Assemblées générales de tous les copropriétaires
Article 35.- Pouvoirs
Article 36.- Composition
Article 37.- Procurations
Article 38.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire
Article 39.- Convocations
a) Principes
b) Délais
c) Adresse de convocation
d) Syndic et syndic provisoire
e) Consultation
Article 40.- Ordre du jour
Article 41.- Constitution de l'assemblée
Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de présence
Article 43.- Délibérations
a) Droit de vote
b) Quorum de présence - Deuxième assemblée
c) Règles de majorité
d) Considérations pratiques
e) Procès-verbaux - Consultation
Article 44.- Actions en justice
a) Par l'association des copropriétaires
b)Par un copropriétaire
c) Par un occupant
Article 45.- Opposabilité - Information.

CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC
Article 46.- Nomination
Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire
Article 48.- Publicité
Article 49.- Responsabilité - Délégation
Article 50.- Pouvoirs
Article 51 - Rémunération

Article 52 - Démission – Fin de sa mission

CHAPITRE VII.- ASSURANCES – RESPONSABILITES – DOMMAGES A L'IMMEUBLE
Article 53 - Généralités
Article 54.- Types d'assurances
Article 55.- Biens et capitaux à assurer
Article 56.- Assurances complémentaires
Article 57.- Primes et surprimes
Article 58.- Responsabilité des occupants - Clause du bail
Article 59.- Franchises
Article 60.- Sinistres - Procédures et indemnités
Article 61.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES
Article 62.- Renvoi au Code civil

TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Définition
Article 2.- Modifications
Article 3.- Opposabilité
Article 4.- Règlement des différends
Article 5.- Tranquillité
Article 6.- Interdictions
Article 7.- Ascenseur
Article 8.- Balcons/Terrasses
Article 9.- Ordures ménagères
Article 10.- Conseils et recommandations
Article 11.-

PROCURATION

Le comparant a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataires, avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément :

- Mademoiselle **BOZET Véronique** Marie Lucienne Andrée, née à Libramont le 4 mars 1971 (numéro national : 71.03.04-236.89), célibataire, domiciliée à 6800 Libramont-Chevigny (Saint-Pierre), Sberchamps, Bois July 2.
- Madame **MOTTE DIT FALISSE Béatrice** Frédérique Pierrette Marie, née à Bastogne le 8 octobre 1965 (numéro national : 65.10.08-062.66), épouse de Monsieur MOUTON Marc, domiciliés ensemble à 6890 Libin (Villance), Rue Fond-Guérin, Villance 15.
- Madame **ANDRÉ Alison Christiane Ghislaine**, née à Libramont-Chevigny le 23 mars 1989 (numéro national : 89.03.23-214.16), célibataire, domiciliée à 5555 Bièvre (Naomé), Rue du Moulin, Naomé 16.
- Madame **MARCHAL Jannic Marie-José Zélie**, née à Leuven le 17 juillet 1972 (numéro national : 72.07.17-086.92), épouse de Monsieur HENNEAUX Daniel, domiciliés ensemble à 6870 Saint-Hubert (Hatrival), 14.

Désignés plus loin par le mot "mandataire".

A qui il donne pouvoir de pour lui eux et en son nom, soit ensemble ou séparément :

Signer les éventuels actes de base modificatifs du bien immeuble prédécrit;

Vendre tout ou partie du bien immeuble prédécrit et objet du présent acte de base;

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire;

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables;

Faire dresser tous cahiers de charges ; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières;

Dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

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.

Les plans prévantés demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

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.

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE

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

DISPENSE D'INSCRIPTION – ETAT CIVIL.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office contre la partie acquéreuse lors de la transcription des présentes, et ce, pour quelque motif que ce soit.

Le notaire soussigné certifie les noms, prénoms, lieu, date de naissance et domicile des parties, lesquels ont été établis sur base du registre national et/ou de leur carnet de mariage et/ou de leur carte d'identité, ainsi que la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social et le numéro d'immatriculation à la taxe sur la valeur ajoutée des comparants.

Les numéros nationaux sont ici renseignés avec l'accord exprès des parties.

DROITS D'ÉCRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS).
Le droit s'élève à cinquante euros (50 EUR).

DONT ACTE.
Fait et passé à Libramont-Chevigny, en l'Etude.

Les parties déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins de cinq jours ouvrables avant la signature des présentes et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec les notaires.