N° 19385

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
"RESIDENCE DE L'INTERSECTION"
ayant son siège à Libramont-Chevigny,
Avenue d'Houffalize, 56B

STATUTS DE L'IMMEUBLE
ET
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

L'AN DEUX MILLE SEIZE
Le vingt-quatre octobre
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.

A COMPARU :

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 22 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 mars 2016 - soit jusqu'au 28 février 2022 inclus - sauf décision ultérieure, aux termes d'une décision prise lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 février 2016, publiée aux Annexes au Moniteur Belge du 12 avril suivant, sous le numéro 16050393.

Ci-après dénommée "le comparant".

Lequel comparant, préalablement aux statuts de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à Libramont, avenue d'Houffalize, plus amplement décrit ci-après.

Le comparant déclare 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 plus de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves, garages 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 :

- le permis d'urbanisme délivré par le Collège Communal de Libramont-Chevigny, pour *"construire un immeuble à appartements (32 appartements) "*. Ce permis a été délivré le 27 février 2015, registre permis d'urbanisme n°040/2014/LIB;
- les plans de l'immeuble dressés par le bureau d'architecte ATELIER DE LA GRANGE SPRL, à Daverdisse, en date du 11 février 2015 et visés par l'administration communale de Libramont-Chevigny;
- les plans d'exécution dressés par le même bureau d'architecte, en date du 19 octobre 2016;
- un tableau des quotités établi sur base d'un rapport dressé par le BUREAU ROSSIGNOL, géomètre-expert, à Bertrix, en date du 15 mai 2016.

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

Déclaration des parties pour l'enregistrement du(des) plan(s).

En ce qui concerne le plan annexé au présent acte dont question ci-avant, les parties précisent ce qui suit :

- Elles certifient que le plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la documentation patrimoniale, sous le numéro de référence 84036-10381 ;

- Elles certifient que le plan n'a pas fait l'objet de modifications depuis son inscription dans ladite base de données ;

- Elles requièrent le Receveur de ne pas enregistrer le plan conformément à l'article 26, 3e alinéa, 2° du Code des droits d'enregistrement.

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 leur connaissance, il n'existe pas de servitude sur le bien prédécrit et qu'ils n'en ont personnellement consentie aucune.

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 : SPRL Bureau Rossignol, Haloup 4 à 6880 Bertrix; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale ;

2) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le syndic endéans les 6 premiers mois de la réception provisoire des communs ;

3) 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

a. Information circonstanciée.

Le comparant déclare que :

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

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

- un permis d'urbanisme délivré par le Collège Communal de Libramont-Chevigny, pour *"construire un immeuble à appartements (32 appartements) "*. Ce permis a été délivré le 27 février 2015, registre permis d'urbanisme n°040/2014/LIB.

2) Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu de la lettre reçue de la Commune de Libramont-Chevigny en date du 1er juin 2016, soit moins de quarante jours après l'envoi de la demande de renseignements notariaux, visant notamment l'article 85 du C.W.A.T.U.P. et qui déclare textuellement ce qui suit :

« Le bien en cause : est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau adopté par Arrêté de l'Exécutif du 5 décembre 1984 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; ne se situe pas dans un plan d'expropriation; ne se trouve pas à proximité d'un cours d'eau ou d'une zone d'aléa d'inondation ; ne se trouve pas dans ou à proximité d'une zone Natura 2000 ou d'une zone de wateringue ; le terrain bénéficie d'un accès à une voirie hydrocarbonée du SPW (Avenue de Bouillon)et une voirie communale (rue du Cèdre) équipée en eau et en électricité et se situe en zone d'assainissement collectif avec station d'épuration ; le bien en cause a fait l'objet du permis de bâtir ou d'urbanisme suivant délivré après le 1er janvier 1977 : permis n° 040/2014/LIB autorisé le 27/02/2015 – Ce permis a été délivré en vue de : construire un immeuble à appartements (32 appartements) ; Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation ; Il n'y a pas d'infraction reconnue par procès-verbal de police pour le bien en cause; l'existence d'un certificat de performance énergétique délivré pour le bien en cause n'a pu être déterminée en l'absence de la liste prévue par le législateur. »

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 LIBRAMONT-CHEVIGNY - Première division : LIBRAMONT
Article 03958

Une maison d'habitation, sur et avec terrain, l'ensemble situé Avenue de Houffalize 56/B, et cadastré section A numéro 345/K P0000, pour une superficie de quinze ares quatre-vingt-huit centiares (15a 88ca).

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

Primitivement, le bien prédécrit appartenait à Madame PIGNOLET Blanche Pauline Josée Désirée, pour l'avoir acquis de la manière suivante :

- partie aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jacques GOURDET à Neufchâteau le 2 mars 1956, transcrit ;

- partie aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Marie COLLIGNON le 14 février 1968, transcrit.

Madame PIGNOLET Blanche précitée est décédée le 19 février 2012, laissant sa succession recueillie pour la totalité en pleine propriété par son fils, Monsieur LEROY Pierre Fernand Marc Ghislain.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Augustin FOSSÉPREZ, soussigné, le 4 mai 2015, transcrit au bureau des hypothèques de Neufchâteau, le 21 mai 2015, sous la référence 33-T-21/05/2015-02209, Monsieur LEROY Pierre a vendu le bien prédécrit à la société HABITAT + CONCEPT.

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", "appartement terrasse", "loft", "enseigne", ou "cave", ou "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 :

a) une zone destinée à la bâtisse, laquelle est notamment divisée en 4 blocs privatifs;

b) une zone de parking;

c) une zone extérieure avec des parkings communs.

2. Description de l'immeuble. 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, aux parkings et caves et aux cours et 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.

En ce qui concerne la zone destinée à la bâtisse, celle-ci se compose de 4 blocs (bloc 1, bloc 2, bloc 3 et bloc 4). La jouissance de ces biens énumérés est réservée aux propriétaires des blocs et feront l'objet de charges particulières.

Le bloc situé à droite en regardant l'immeuble de face, dos à la rue (Avenue d'Houffalize), est dénommé bloc 4.

Le bloc situé à droite de l'immeuble, dos à la rue (rue du Cèdre), est dénommé bloc 3.

Le bloc situé au milieu de l'immeuble, dos à la rue (rue du Cèdre), est dénommé bloc 2.

Le bloc situé à gauche de l'immeuble, dos à la rue (rue du Cèdre), est dénommé bloc 1.

De sorte que la résidence se compose comme suit :

- Partie communes générales.
- Parties communes particulières du BLOC 1.
- Parties communes particulières du BLOC 2.
- Parties communes particulières du BLOC 3.
- Parties communes particulières du BLOC 4.

Toutefois, ces parties communes particulières – et charges y afférentes - devront être entendues dans un sens restrictif si et seulement si elles sont spécialement détaillées. A défaut, il s'agira de parties communes et de charges générales. Le promoteur entend en effet conserver la plus grande homogénéité possible pour l'ensemble de la résidence.

La résidence se décompose de la manière suivante :

AU NIVEAU -2 :

BLOC 4

- parties communes particulières à l'ensemble de ce bloc : le hall donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur, la porte y afférente, 2 dégagements donnant accès aux parties privatives.

PARTIES COMMUNES GENERALES

Le surplus plus amplement décrit au règlement de copropriété.

PARTIES PRIVATIVES

Celles-ci sont plus amplement décrites ci-après.

AU SOUS-SOL :

BLOC 1

- parties communes particulières à l'ensemble de ce bloc : le hall donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur, la porte y afférente, le local technique situé près du hall, un dégagement donnant accès aux parties privatives et au local technique.

BLOC 2

- parties communes particulières à l'ensemble de ce bloc : le hall donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur, la porte y afférente, ainsi que le local technique situé près du hall, un dégagement donnant accès aux parties privatives et au local technique.

BLOC 3

- parties communes particulières à l'ensemble de ce bloc : le hall donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur, la porte y afférente, ainsi que le local technique situé près du hall, un dégagement donnant accès aux parties privatives et au local technique.

BLOC 4

- parties communes particulières à l'ensemble de ce bloc : le hall donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur, la porte y afférente, ainsi que le local technique situé près du hall.

PARKINGS

Parties communes générales relatives aux emplacements de parking notamment les rampes d'accès au parking et l'entrée des garages, les aires de manœuvre, les allées donnant accès aux différents parkings, la porte d'entrée du garage et son système sécurisé, les portes (en ce compris la porte de secours).

PARTIES COMMUNES GENERALES

Le surplus plus amplement décrit au règlement de copropriété, ainsi les deux locaux vélos-poubelle.

PARTIES PRIVATIVES

Celles-ci sont plus amplement décrites ci-après.

AU REZ-DE-CHAUSSEE :

BLOC 1

- des parties communes particulières à l'ensemble et notamment un hall d'entrée, un palier, la cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

BLOC 2

- des parties communes particulières à l'ensemble et notamment un hall d'entrée, un palier, la cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

BLOC 3

- des parties communes particulières à l'ensemble et notamment un hall d'entrée, un palier, la cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

BLOC 4

- des parties communes particulières à l'ensemble et notamment un hall d'entrée, un palier, la cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

PARTIES COMMUNES GENERALES

Le surplus plus amplement décrit au règlement de copropriété, ainsi que la cabine haute tension située près du bloc 1.

PARTIES PRIVATIVES

Celles-ci sont plus amplement décrites ci-après.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

BLOC 1

- des parties communes particulières à l'ensemble et notamment un palier (hall desservant les appartements), la cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

BLOC 2

- des parties communes particulières à l'ensemble et notamment un palier (hall desservant les appartements), la cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

BLOC 3

- des parties communes particulières à l'ensemble et notamment un palier (hall desservant les appartements), la cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

BLOC 4

- des parties communes particulières à l'ensemble et notamment un palier (hall desservant les appartements), la cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

PARTIES COMMUNES GENERALES

Le surplus plus amplement décrit au règlement de copropriété

PARTIES PRIVATIVES

Celles-ci sont plus amplement décrites ci-après.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

BLOC 1

- des parties communes particulières à l'ensemble et notamment un palier (hall desservant les appartements), la cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

BLOC 2

- des parties communes particulières à l'ensemble et notamment un palier (hall desservant les appartements), la cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

BLOC 3

- des parties communes particulières à l'ensemble et notamment un palier (hall desservant les appartements), la cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

BLOC 4

- des parties communes particulières à l'ensemble et notamment un palier (hall desservant les appartements), la cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

PARTIES COMMUNES GENERALES

Le surplus plus amplement décrit au règlement de copropriété

PARTIES PRIVATIVES

Celles-ci sont plus amplement décrites ci-après.

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :

BLOC 1

- des parties communes particulières à l'ensemble et notamment un palier (hall desservant les appartements), la cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

BLOC 2

- des parties communes particulières à l'ensemble et notamment un palier (hall desservant les appartements), la cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

BLOC 3

- des parties communes particulières à l'ensemble et notamment un palier (hall desservant les appartements), la cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

BLOC 4

- des parties communes particulières à l'ensemble et notamment un palier (hall desservant les appartements), la cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

PARTIES COMMUNES GENERALES

Le surplus plus amplement décrit au règlement de copropriété

PARTIES PRIVATIVES

Celles-ci sont plus amplement décrites ci-après.

Pour le surplus, comme indiqué ci-avant, tout ce qui n'est pas expressément repris dans des parties communes particulières fait partie des parties communes générales.

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

I. BLOC 1 (cadastré section A numéro 345M P0001)
AU NIVEAU DU SOUS-SOL -1 :

La cave numéro C.1.1., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0037, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 7/10.000èmes et sept/deux mille trois cent soixante-quatre millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 1 : 7/2.364èmes.

La cave numéro C.1.2., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0038, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 7/10.000èmes et sept/deux mille trois cent soixante-quatre millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 1 : 7/2.364èmes.

La cave numéro C.1.3., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0039, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 7/10.000èmes et sept/deux mille trois cent soixante-quatre millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 1 : 7/2.364èmes.

La cave numéro C.1.4., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0040, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 7/10.000èmes et sept/deux mille trois cent soixante-quatre millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 1 : 7/2.364èmes.

La cave numéro C.1.5., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0041, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 7/10.000èmes et sept/deux mille trois cent soixante-quatre millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 1 : 7/2.364èmes.

La cave numéro C.1.6., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0042, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 7/10.000èmes et sept/deux mille trois cent soixante-quatre millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 1 : 7/2.364èmes.

La cave numéro C.1.7., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0043, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 7/10.000èmes et sept/deux mille trois cent soixante-quatre millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 1 : 7/2.364èmes.

La cave numéro C.1.8., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0044, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;

- *en copropriété et indivision forcée* : huit/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 8/10.000èmes et huit/deux mille trois cent soixante-quatre millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 1 : 8/2.364èmes.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

L'appartement A.1.1., actuellement cadastré section A numéro 345M P0005, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent septante-neuf/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 279/10.000èmes et deux cent septante-neuf/ deux mille trois cent soixante-quatre millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 1 : 279/2.364èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

L'appartement A.1.2., actuellement cadastré section A numéro 345M P0006, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent quatre-vingt-neuf/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 289/10.000èmes et deux cent quatre-vingt-neuf/ deux mille trois cent soixante-quatre millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 1 : 289/2.364èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

L'appartement A.1.3., actuellement cadastré section A numéro 345M P0007, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent quatre-vingt-deux/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 282/10.000èmes et deux cent quatre-vingt-deux/ deux mille trois cent soixante-quatre millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 1 : 282/2.364èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

L'appartement A.1.4., actuellement cadastré section A numéro 345M P0008, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent nonante-deux/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 292/10.000èmes et deux cent nonante-deux/ deux mille trois cent soixante-quatre millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 1 : 292/2.364èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

L'appartement A.1.5., actuellement cadastré section A numéro 345M P0009, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent quatre-vingt-cinq/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 285/10.000èmes et deux cent quatre-vingt-cinq/ deux mille trois cent soixante-quatre millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 1 : 285/2.364èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

L'appartement A.1.6., actuellement cadastré section A numéro 345M P0010, comprenant :

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

- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent nonante-cinq/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 295/10.000èmes et deux cent nonante-cinq/ deux mille trois cent soixante-quatre millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 1 : 295/2.364èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :

L'appartement A.1.7., actuellement cadastré section A numéro 345M P0011, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent quatre-vingt-sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 287/10.000èmes et deux cent quatre-vingt-sept/ deux mille trois cent soixante-quatre millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 1 : 287/2.364èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

L'appartement A.1.8., actuellement cadastré section A numéro 345M P0012, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent nonante-huit/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 298/10.000èmes et deux cent nonante-huit/ deux mille trois cent soixante-quatre millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 1 : 298/2.364èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

II. BLOC 2 (cadastré section A numéro 345M P0002)

AU NIVEAU DU SOUS-SOL -1 :

La cave numéro C.2.1., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0045, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : six/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 6/10.000èmes et six/deux mille trois cent quatre-vingt-trois millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 2 : 6/2.383èmes.

La cave numéro C.2.2., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0046, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : six/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 6/10.000èmes et six/deux mille trois cent quatre-vingt-trois millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 2 : 6/2.383èmes.

La cave numéro C.2.3., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0047, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : six/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 6/10.000èmes et six/deux mille trois cent quatre-vingt-trois millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 2 : 6/2.383èmes.

La cave numéro C.2.4., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0048, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : six/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 6/10.000èmes et six/deux mille trois cent quatre-vingt-trois millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 2 : 6/2.383èmes.

La cave numéro C.2.5., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0049, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;

- *en copropriété et indivision forcée* : six/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 6/10.000èmes et six/deux mille trois cent quatre-vingt-trois millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 2 : 6/2.383èmes.

La cave numéro C.2.6., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0050, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 7/10.000èmes et sept/deux mille trois cent quatre-vingt-trois millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 2 : 7/2.383èmes.

La cave numéro C.2.7., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0051, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 7/10.000èmes et sept/deux mille trois cent quatre-vingt-trois millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 2 : 7/2.383èmes.

La cave numéro C.2.8., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0052, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 7/10.000èmes et sept/deux mille trois cent quatre-vingt-trois millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 2 : 7/2.383èmes.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

L'appartement A.2.1., actuellement cadastré section A numéro 345M P0013, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent quatre-vingt-quatre/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 284/10.000èmes et deux cent quatre-vingt-quatre/ deux mille trois cent quatre-vingt-trois millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 2 : 284/2.383èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

L'appartement A.2.2., actuellement cadastré section A numéro 345M P0014, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent nonante-quatre/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 294/10.000èmes et deux cent nonante-quatre/ deux mille trois cent quatre-vingt-trois millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 2 : 294/2.383èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

L'appartement A.2.3., actuellement cadastré section A numéro 345M P0015, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, trois chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : trois cent quarante-quatre/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 344/10.000èmes et trois cent quarante-quatre/ deux mille trois cent quatre-vingt-trois millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 2 : 344/2.383èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

L'appartement A.2.4., actuellement cadastré section A numéro 345M P0016, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, une chambre, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent trente-neuf/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 239/10.000èmes et deux cent trente-neuf/ deux mille trois cent quatre-vingt-trois millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 2 : 239/2.383èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

L'appartement A.2.5., actuellement cadastré section A numéro 345M P0017, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, trois chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : trois cent quarante-huit/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 348/10.000èmes et trois cent quarante-huit/ deux mille trois cent quatre-vingt-trois millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 2 : 348/2.383èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

L'appartement A.2.6., actuellement cadastré section A numéro 345M P0018, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, une chambre, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent quarante-deux/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 242/10.000èmes et deux cent quarante-deux/ deux mille trois cent quatre-vingt-trois millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 2 : 242/2.383èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :

L'appartement A.2.7., actuellement cadastré section A numéro 345M P0019, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent quatre-vingt-cinq/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 285/10.000èmes et deux cent quatre-vingt-cinq/ deux mille trois cent quatre-vingt-trois millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 2 : 285/2.383èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

L'appartement A.2.8., actuellement cadastré section A numéro 345M P0020, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent nonante-six/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 296/10.000èmes et deux cent nonante-six/ deux mille trois cent quatre-vingt-trois millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 2 : 296/2.383èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

III. BLOC 3(cadastré section A numéro 345M P0003)

AU NIVEAU DU SOUS-SOL -1 :

La cave numéro C.3.1., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0053, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : cinq/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 5/10.000èmes et cinq/deux mille cinq cent vingt-huit millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 3 : 5/2.528èmes.

La cave numéro C.3.2., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0054, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;

- *en copropriété et indivision forcée* : cinq/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 5/10.000èmes et cinq/deux mille cinq cent vingt-huit millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 3 : 5/2.528èmes.

La cave numéro C.3.3., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0055, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : cinq/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 5/10.000èmes et cinq/deux mille cinq cent vingt-huit millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 3 : 5/2.528èmes.

La cave numéro C.3.4., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0056, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 7/10.000èmes et sept/deux mille cinq cent vingt-huit millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 3 : 7/2.528èmes.

La cave numéro C.3.5., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0057, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 7/10.000èmes et sept/deux mille cinq cent vingt-huit millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 3 : 7/2.528èmes.

La cave numéro C.3.6., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0058, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : huit/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 8/10.000èmes et huit/deux mille cinq cent vingt-huit millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 3 : 8/2.528èmes.

La cave numéro C.3.7., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0059, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : huit/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 8/10.000èmes et huit/deux mille cinq cent vingt-huit millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 3 : 8/2.528èmes.

La cave numéro C.3.8., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0060, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : huit/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 8/10.000èmes et huit/deux mille cinq cent vingt-huit millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 3 : 8/2.528èmes.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

L'appartement A.3.1., actuellement cadastré section A numéro 345M P0021, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent nonante-neuf/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 299/10.000èmes et deux cent nonante-neuf/deux mille cinq cent vingt-huit millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 3 : 299/2.528èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

L'appartement A.3.2., actuellement cadastré section A numéro 345M P0022, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : trois cent quinze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 315/10.000èmes et trois cent quinze/deux mille cinq cent vingt-huit millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 3 : 315/2.528èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

L'appartement A.3.3., actuellement cadastré section A numéro 345M P0023, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, une chambre, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent quarante-cinq/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 245/10.000èmes et deux cent quarante-cinq/deux mille cinq cent vingt-huit millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 3 : 245/2.528èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

L'appartement A.3.4., actuellement cadastré section A numéro 345M P0024, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, trois chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : trois cent septante-sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 377/10.000èmes et trois cent septante-sept/deux mille cinq cent vingt-huit millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 3 : 377/2.528èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

L'appartement A.3.5., actuellement cadastré section A numéro 345M P0025, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, une chambre, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent quarante-huit/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 248/10.000èmes et deux cent quarante-huit/deux mille cinq cent vingt-huit millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 3 : 248/2.528èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

L'appartement A.3.6., actuellement cadastré section A numéro 345M P0026, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, trois chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : trois cent quatre-vingt-et-un/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 381/10.000èmes et trois cent quatre-vingt-et-un/deux mille cinq cent vingt-huit millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 3 : 381/2.528èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :

L'appartement A.3.7., actuellement cadastré section A numéro 345M P0027, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : trois cent trois/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 303/10.000èmes et trois cent trois/deux mille cinq cent vingt-huit millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 3 : 303/2.528èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

L'appartement A.3.8., actuellement cadastré section A numéro 345M P0028, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : trois cent sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 307/10.000èmes et trois cent sept/deux mille cinq cent vingt-huit millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 3 : 307/2.528èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

IV. BLOC 4(cadastré section A numéro 345M P0004)
AU NIVEAU DU SOUS-SOL -2 :

La cave numéro C.4.1., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0061, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 7/10.000èmes et sept/deux mille trois cent quarante-et-un millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 4 : 7/2.341èmes.

La cave numéro C.4.2., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0062, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 7/10.000èmes et sept/deux mille trois cent quarante-et-un millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 4 : 7/2.341èmes.

La cave numéro C.4.3., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0063, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : huit/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 8/10.000èmes et huit/deux mille trois cent quarante-et-un millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 4 : 7/2.341èmes.

La cave numéro C.4.4., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0064, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 7/10.000èmes et sept/deux mille trois cent quarante-et-un millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 4 : 7/2.341èmes.

La cave numéro C.4.5., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0065, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 7/10.000èmes et sept/deux mille trois cent quarante-et-un millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 4 : 7/2.341èmes.

La cave numéro C.4.6., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0066, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 7/10.000èmes et sept/deux mille trois cent quarante-et-un millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 4 : 7/2.341èmes.

La cave numéro C.4.7., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0067, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 7/10.000èmes et sept/deux mille trois cent

quarante-et-un millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 4 : 7/2.341èmes.

La cave numéro C.4.8., actuellement cadastrée section A numéro 345M P0068, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : la cave proprement dite, avec sa porte ;
- *en copropriété et indivision forcée* : sept/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 7/10.000èmes et sept/deux mille trois cent quarante-et-un millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 4 : 7/2.341èmes.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

L'appartement A.4.1., actuellement cadastré section A numéro 345M P0029, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent quatre-vingt-cinq/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 285/10.000èmes et deux cent quatre-vingt-cinq/ deux mille trois cent quarante-et-un millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 4 : 285/2.341èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

L'appartement A.4.2., actuellement cadastré section A numéro 345M P0030, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent quatre-vingt-et-un/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 281/10.000èmes et deux cent quatre-vingt-et-un/ deux mille trois cent quarante-et-un millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 4 : 281/2.341èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

L'appartement A.4.3., actuellement cadastré section A numéro 345M P0031, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent quatre-vingt-six/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 286/10.000èmes et deux cent quatre-vingt-six/ deux mille trois cent quarante-et-un millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 4 : 286/2.341èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

L'appartement A.4.4., actuellement cadastré section A numéro 345M P0032, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent quatre-vingt-six/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 286/10.000èmes et deux cent quatre-vingt-six/ deux mille trois cent quarante-et-un millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 4 : 286/2.341èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

L'appartement A.4.5., actuellement cadastré section A numéro 345M P0033, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent quatre-vingt-neuf/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 289/10.000èmes et deux cent quatre-vingt-neuf/ deux mille trois cent quarante-et-un millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 4 : 289/2.341èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

L'appartement A.4.6., actuellement cadastré section A numéro 345M P0034, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent quatre-vingt-neuf/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 289/10.000èmes et deux cent quatre-vingt-neuf/ deux mille trois cent quarante-et-un millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 4 : 289/2.341èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :

L'appartement A.4.7., actuellement cadastré section A numéro 345M P0035, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent quatre-vingt-trois/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 283/10.000èmes et deux cent quatre-vingt-trois/ deux mille trois cent quarante-et-un millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 4 : 283/2.341èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

L'appartement A.4.8., actuellement cadastré section A numéro 345M P0036, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un séjour/cuisine et une buanderie.
- *en copropriété et indivision forcée* : deux cent quatre-vingt-cinq/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 285/10.000èmes et deux cent quatre-vingt-cinq/ deux mille trois cent quarante-et-un millièmes indivis des parties communes particulières au bloc 4 : 285/2.341èmes.
- *la jouissance privative et exclusive* de la terrasse.

V. PARTIES COMMUNES GENERALES – AU NIVEAU DU SOUS-SOL -1

L'emplacement de parking dénommé « Parking 1 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0069, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 2 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0070, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 3 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0071, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 4 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0072, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 5 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0073, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes
-

L'emplacement de parking dénommé « Parking 6 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0074, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 7 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0075, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 8 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0076, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 9 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0077, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 10 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0078, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 11 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0079, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 12 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0080, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 13 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0081, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 14 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0082, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 15 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0083, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 16 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0084, comprenant :
- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 17 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0085, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 18 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0086, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 19 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0087, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 20 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0088, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 21 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0089, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 22 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0090, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 23 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0091, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 24 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0092, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 25 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0093, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 26 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0094, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 27 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0095, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 28 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0096, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 29 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0097, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 30 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0098, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 31 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0099, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

L'emplacement de parking dénommé « Parking 32 », actuellement cadastré section A numéro 345M P0100, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : l'emplacement de parking proprement dit.
- *en copropriété et indivision forcée* : douze/dix-millièmes indivis des parties communes générales dont le terrain : 12/10.000èmes

Tableau récapitulatif

	DESIGNATION		Généraux 10.000ème	Bloc 1 2.364ème	Bloc 2 2.388ème	Bloc 3 2.328ème	Bloc 4 2.340ème
	BLOC 1						
sous-sol -1	Cave 1	C.1.1	7	7			
	Cave 2	C.1.2	7	7			
	Cave 3	C.1.3	7	7			
	Cave 4	C.1.4	7	7			
	Cave 5	C.1.5	7	7			
	Cave 6	C.1.6	7	7			
	Cave 7	C.1.7	7	7			
	Cave 8	C.1.8	8	8			
rdc	Appartement 1	A.1.1	279	279			
	Appartement 2	A.1.2	289	289			
1er étage	Appartement 3	A.1.3	282	282			
	Appartement 4	A.1.4	292	292			
2è étage	Appartement 5	A.1.5	285	285			
	Appartement 6	A.1.6	295	295			
3è étage	Appartement 7	A.1.7	287	287			
	Appartement 8	A.1.8	298	298			
	BLOC 2						
sous-sol -1	Cave 1	C.2.1	6		6		
	Cave 2	C.2.2	6		6		
	Cave 3	C.2.3	6		6		
	Cave 4	C.2.4	6		6		
	Cave 5	C.2.5	6		6		

	Cave 6	C.2.6	7		7		
	Cave 7	C.2.7	7		7		
	Cave 8	C.2.8	7		7		
rdc	Appartement 1	A.2.1	284		284		
	Appartement 2	A.2.2	294		294		
1er étage	Appartement 3	A.2.3	344		344		
	Appartement 4	A.2.4	239		239		
2è étage	Appartement 5	A.2.5	348		348		
	Appartement 6	A.2.6	242		242		
3è étage	Appartement 7	A.2.7	285		285		
	Appartement 8	A.2.8	296		296		
	BLOC 3						
sous-sol	Cave 1	C.3.1	5			5	
	Cave 2	C.3.2	5			5	
	Cave 3	C.3.3	5			5	
	Cave 4	C.3.4	7			7	
	Cave 5	C.3.5	7			7	
	Cave 6	C.3.6	8			8	
	Cave 7	C.3.7	8			8	
	Cave 8	C.3.8	8			8	
rdc	Appartement 1	A.3.1	299			299	
	Appartement 2	A.3.2	315			315	
1er étage	Appartement 3	A.3.3	245			245	
	Appartement 4	A.3.4	377			377	
2è étage	Appartement 5	A.3.5	248			248	
	Appartement 6	A.3.6	381			381	
3è étage	Appartement 7	A.3.7	303			303	
	Appartement 8	A.3.8	307			307	
	BLOC 4						
sous-sol -2	Cave 1	C.4.1	7				7
	Cave 2	C.4.2	7				7
	Cave 3	C.4.3	8				8
	Cave 4	C.4.4	7				7
	Cave 5	C.4.5	7				7
	Cave 6	C.4.6	7				7
	Cave 7	C.4.7	7				7
	Cave 8	C.4.8	7				7
rdc	Appartement 1	A.4.1	285				285
	Appartement 2	A.4.2	281				281
1er étage	Appartement 3	A.4.3	286				286
	Appartement 4	A.4.4	286				286
2è étage	Appartement 5	A.4.5	289				289
	Appartement 6	A.4.6	289				289
3è étage	Appartement 7	A.4.7	283				283
	Appartement 8	A.4.8	285				285
Parties communes générales							
sous-sol -1	Parking 1	P.1	12				

	Parking 2	P.2	12				
	Parking 3	P.3	12				
	Parking 4	P.4	12				
	Parking 5	P.5	12				
	Parking 6	P.6	12				
	Parking 7	P.7	12				
	Parking 8	P.8	12				
	Parking 9	P.9	12				
	Parking 10	P.10	12				
	Parking 11	P.11	12				
	Parking 12	P.12	12				
	Parking 13	P.13	12				
	Parking 14	P.14	12				
	Parking 15	P.15	12				
	Parking 16	P.16	12				
	Parking 17	P.17	12				
	Parking 18	P.18	12				
	Parking 19	P.19	12				
	Parking 20	P.20	12				
	Parking 21	P.21	12				
	Parking 22	P.22	12				
	Parking 23	P.23	12				
	Parking 24	P.24	12				
	Parking 25	P.25	12				
	Parking 26	P.26	12				
	Parking 27	P.27	12				
	Parking 28	P.28	12				
	Parking 29	P.29	12				
	Parking 30	P.30	12				
	Parking 31	P.31	12				
	Parking 32	P.32	12				
			10.000	2364	2383	2528	2341

4. 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 le Bureau ROSSIGNOL, précité.

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, (pour les immeubles neufs ou à transformer) 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.

5. 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 – Panneaux photovoltaïques

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.

Sur le toit, ont été placés des panneaux photovoltaïques, dans le sens le plus large du terme (panneaux, éléments nécessaires à leur installation, raccordements, gaines et conduites électriques, etc...).

Ces panneaux vont servir exclusivement aux communs de chacun des 4 blocs.

Suite leur affectation, ces dits panneaux ont un statut de partie commune particulière à chaque bloc.

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 commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

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

Le cas échéant, l'escalier est une partie commune particulière à chaque bloc ou entité particulière.

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, les systèmes de conduits et gaines de raccordement des VMC, 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 (générale ou particulière, selon le cas) 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 techniques, les locaux vélo/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.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes (générale ou particulière, selon le cas) les différentes entrées communes au rez-de-chaussée et au sous-sol, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; en sous-sol, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre dans le garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, la cabine du transformateur du courant électrique et les tuyauteries communes de distribution, les locaux techniques, les locaux vélos/poubelles, les citernes d'eau de pluie et la cabine haute tension

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

16. Terrasses

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, par dérogation, en ce qui concerne les appartements 1 et 2 du bloc 4 et 2 du bloc 3, 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 (pavés sur plots...) qui constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a la jouissance.

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

Sans objet.

18. Ascenseur

Les ascenseurs sont des éléments communs à chaque bloc (blocs 1, 2, 3 et 4). Ils constituent un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors d'usage commun, ce qui

implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de ces éléments communs.

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 central 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.

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 sont privatives. Elles devront être en harmonie avec l'ensemble de la co-propriété et devront préalablement être autorisées par le syndic. 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.

6. Cahier des charges

Il a été établi un cahier général des charges régissant l'immeuble à ériger.

Il contient 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. Il sera applicable à toutes les ventes, 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.

7. 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. Cette modification vise également le fait de changer un local commun en un local technique, par nécessité vis-à-vis d'un fournisseur.

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.

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, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice 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.

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.

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.

b) Accès au toit - Panneaux photovoltaïques

L'accès au toit et aux panneaux photovoltaïques est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture et desdits panneaux photovoltaïques, mais uniquement par un professionnel agréé. 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 inconvé-

nients 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 - Déménagements

Les emménagements, les déménagements 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 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.

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 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 ne pourront mettre aux fenêtres, façades, 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

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges des eaux des terrasses, 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 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.

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

Les caves 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.

h) Emplacements de parking

Les emplacements de parking 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 même, ils ne peuvent servir de dépôt pour quel élément que ce soit (en ce compris dépôt d'automobile, armoires, étagères, pneus, poubelles,...). Le sens de dépôt est entendu dans le sens le plus large du terme.

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 parking 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.

Les nouveaux animaux de compagnie ne sont pas autorisés.

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 vélos/poubelles, locaux techniques

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.

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 certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme **charges communes générales** :

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

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 au 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.

Sont considérées comme **charges communes particulières pour le bloc 1 :**

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes particulières utilisées par les copropriétaires du bloc ; les charges nées des besoins communs particuliers comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes particulières, 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 ;

b) les dépenses liées à l'ascenseur lesquelles reprennent notamment les frais de consommation électrique, d'entretien et de réparation de l'ascenseur.

c) tous les frais relatifs aux panneaux photovoltaïques, dans le sens le plus large du terme.

Sont considérées comme **charges communes particulières pour le bloc 2 :**

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes particulières utilisées par les copropriétaires du bloc ; les charges nées des besoins communs particuliers comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes particulières, 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 ;

b) les dépenses liées à l'ascenseur lesquelles reprennent notamment les frais de consommation électrique, d'entretien et de réparation de l'ascenseur.

c) tous les frais relatifs aux panneaux photovoltaïques, dans le sens le plus large du terme.

Sont considérées comme **charges communes particulières pour le bloc 3 :**

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes particulières utilisées par les copropriétaires du bloc ; les charges nées des besoins communs particuliers comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes particulières, 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 ;

b) les dépenses liées à l'ascenseur lesquelles reprennent notamment les frais de consommation électrique, d'entretien et de réparation de l'ascenseur.

c) tous les frais relatifs aux panneaux photovoltaïques, dans le sens le plus large du terme.

Sont considérées comme **charges communes particulières pour le bloc 4 :**

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes particulières utilisées par les copropriétaires du bloc ; les charges nées des besoins communs particuliers comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes particulières, 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 ;

b) les dépenses liées à l'ascenseur lesquelles reprennent notamment les frais de consommation électrique, d'entretien et de réparation de l'ascenseur.

c) tous les frais relatifs aux panneaux photovoltaïques, dans le sens le plus large du terme.

Sont considérées comme **charges communes particulières pour les parkings:** les frais d'entretien et de réparation des parties communes particulières utilisées par les copropriétaires des parkings et des caves ; l'entretien des accès aux sous-sol (diverses rampes) ; les charges nées des besoins communs particuliers comme les dépenses de l'électricité du sous-sol (le compteur étant commun aux parkings), celles d'entretien et la réparation des parties communes particulières, 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. Ces charges seront divisées par le nombre d'emplacements de parking.

Premières charges communes

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

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.

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.

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 commun et constitue donc une charge commune générale.

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 de cinq compteurs communs simple horaire comme suit :

- Un compteur dans le bloc 1 pour l'éclairage et l'ascenseur,
- Un compteur dans le bloc 2 pour l'éclairage et l'ascenseur,
- Un compteur dans le bloc 3 pour l'éclairage et l'ascenseur,
- Un compteur dans le bloc 4 pour l'éclairage et l'ascenseur du bloc 4 et du niveau -2

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location du compteur, constituent une charge commune particulière comme dit ci-avant.

- Un compteur dans le sous-sol pour l'éclairage du sous-sol, le fonctionnement du portail et l'éclairage extérieur.

La consommation totale enregistrée par ce compteur, de même que la location du compteur, constituent une charge commune générale comme dit ci-avant.

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 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 vant 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 aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les 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 septembre 2016.

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 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 L'INTERSECTION". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Libramont-Chevigny, Avenue d'Houffalize. 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

Le conseil de copropriété est 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 copropriété ;
- D'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts de 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 53.- 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 54.- 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 55.- 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 56.- 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 57.- 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 58.- 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 59.- 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 60.- 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 61.- 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 VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 62.- 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 63.- 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. -Terrasses

Les 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 cætera ;
- 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 cætera ;
- 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 sacs poubelles devront être sortis uniquement le jour du ramassage.

Les ordures doivent obligatoirement être placées dans les sacs plastiques de la ville de Libramont-Chevigny.

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 de l'immeuble – description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative**
3. **Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque à chaque partie privative**
4. **Valeur respective des lots privatifs**
5. **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 – Panneaux photovoltaïques
    11. Façades
    12. Escalier
    13. Canalisations - Raccordements généraux
    14. Électricité – Télédistribution - Antennes
    15. Locaux à usage commun
    16. Terrasses
    17. Jardin
    18. Ascenseur
    19. Chauffage central
    20. Présomption
    21. Parties privatives
    22. Murs de clôture
    23. Fenêtres
    24. Portes palières
6. **Cahier des charges**
7. **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 – Panneaux photovoltaïques
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
d) Jardins à usage privatif
e) Publicité
f) Location
g) Caves
h) Emplacements de parking
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
e) Arriérés de charges
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) Vote par écrit
f) 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. CONSEIL DE COPROPRIETE

CHAPITRE VIII.- 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
Article 63.- Langues

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.- 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 **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 Hatrival, rue de Vesqueville, 14.

- Madame **ORQUEVAUX Linda**, née à Libramont le 26/07/1974, domiciliée à 6853 Paliseul (Framont), Rue d' Anloy,Framont 10.

Désignés plus loin par le mot "mandataire".

A qui il donne pouvoir de pour lui 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.

ELECTION DE DOMICILE

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

DISPENSE D'INSCRIPTION – ETAT CIVIL.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office 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 de la société comparante.

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, le comparant a signé avec le notaire.