



BERNARD HOUET

Notaire

152 Chaussée de Louvain
1300 WAVRE

Tél. 010/22.21.33
Fax. 010/24.12.75

"Les Résidences Vulpilio"

Chaussée de Dinant à Wépion.

Acte de base du 28 février 2000

257

3911

w:\text\PHG\base\Résidences Vulpilio

**STATUTS DE L'ENSEMBLE
 IMMOBILIER ET REGLEMENT
 D'ORDRE INTERIEUR DE
 L'ENSEMBLE IMMOBILIER
 "LES RESIDENCES VULPILIO"**

L'AN DEUX MILLE
 Le vingt-huit février
 Par devant Nous, Maître Bernard HOUET, notaire, résidant à
 Wavre.

ONT COMPARU :

1. La société anonyme "IMMOBILIERE PAUL COPPIN", ayant son
 siège social à Perwez (Orbais), rue de la Gobie, 104,
 immatriculée au registre de commerce de Nivelles sous le
 numéro 74.949 et à la taxe sur la valeur ajoutée sous le
 numéro 451.284.679.

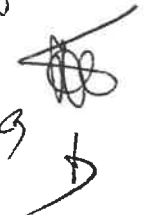
Constituée suivant acte du notaire Pierre VAN DEN
 EYNDE, à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt-huit octobre mil
 neuf cent nonante-trois, publié à l'annexe du Moniteur
 belge du vingt-six novembre suivant, sous le numéro 931126-
 237.

Ici représentée, en vertu de l'article 18 des statuts,
 par son administrateur-délégué, Mademoiselle Hélène COPPIN,
 administrateur de sociétés, demeurant à Perwez (Orbais),
 rue de la Gobie, 104, dont le mandat a été renouvelé par
 décision de l'Assemblée générale des actionnaires de la
 société du vingt et un mai mil neuf cent nonante-neuf,
 publiée aux annexes du Moniteur belge du douze juin
 suivant, sous le numéro 990612-7.

Ci-après dénommée "le propriétaire du terrain"

2. La société anonyme "ENTREPRISES GENERALES PAUL COPPIN
 S.A.", ayant son siège social à Perwez (Orbais), rue de la
 Gobie, 104, immatriculée au registre de commerce de
 Nivelles sous le numéro 12.305 et à la taxe sur la valeur
 ajoutée sous le numéro 418.298.147.

Constituée sous la forme d'une société de personnes à

Premier feuillet


responsabilité limitée suivant acte du notaire Jean PETIT, à Auvelais, le vingt-cinq mai mil neuf cent septante-huit, publié à l'annexe du Moniteur belge du premier juin suivant, sous le numéro 1490-2.

Dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant acte de transformation de la société en société anonyme, reçu par le notaire Jean PETIT, prénommé, le vingt-neuf mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, publié à l'annexe du Moniteur belge de date-número 890420-307.

Ici représentée par son administrateur-délégué, Mademoiselle Hélène COPPIN, précitée, dont le mandat a été renouvelé par décision de l'Assemblée générale des actionnaires de la société du seize mai mil neuf cent nonante-sept, publiée aux annexes du Moniteur belge du vingt-cinq juin suivant, sous le numéro 970625-615.

Ci-après dénommée "le constructeur"

Ci-après dénommées ensemble "la comparante " ou "la partie comparante".

Laquelle partie comparante, représentée comme dit est, a requis le Notaire soussigné de dresser l'acte de base d'un ensemble immobilier, dénommé "**Les Résidences Vulpilio**", consistant en trois bâtiments à appartements et duplex multiples et/ou agence bancaire et/ou locaux à usage de commerce et/ou de professions libérales (les locaux à usage de commerce, d'agence bancaire et de professions libérales étant exclusivement situés au rez-de-chaussée des trois bâtiments) ainsi qu'un complexe de garages fermés, de garages ouverts et de caves en sous-sol, l'ensemble situé à Namur, section de Wépion, à l'angle de la Chaussée de Dinant et de la Drève Vulpilio; les bâtiments prévautés sont dénommés "**bâtiment A**", "**bâtiment B**" et "**bâtiment C**".

EXPOSE PRELIMINAIRE

SECTION I : Exposé préliminaire :

La partie comparante nous a préalablement exposé ce qui suit:

1°) La société anonyme "IMMOBILIERE PAUL COPPIN" est propriétaire d'un terrain situé à Namur, section de Wépion, à l'angle de la Chaussée de Dinant et de la Drève Vulpilio, plus amplement décrit ci-après, suite aux évènements également décrits ci-après.

2°) La société anonyme "ENTREPRISES GENERALES PAUL COPPIN S.A." est propriétaire des constructions érigées ou à ériger sur la parcelle de terrain prévantée, en vertu d'un acte de renonciation à accession lui consentie par la société anonyme "IMMOBILIERE PAUL COPPIN", reçu par le notaire Bernard HOUET, soussigné, le vingt décembre mil neuf cent nonante-neuf.

3°) Une demande a été introduite tendant à l'octroi d'un permis de bâtir (actuellement dénommé permis d'urbanisme) à délivrer par la Ville de Namur, en vue de la construction d'un ensemble immobilier se composant de trois bâtiments à appartements multiples, agence bancaire et/ou locaux à usage de commerce et/ou de professions libérales (les locaux à usage de commerce, d'agence bancaire et de professions libérales étant exclusivement situés au rez-de-chaussée) ainsi que d'un complexe de garages fermés, de garages ouverts et de caves situé en sous-sol.

L'avis de réception de cette demande de permis de bâtir par la Ville de Namur porte la date du vingt-deux janvier mil neuf cent nonante-huit.

Ce permis de bâtir (ou permis d'urbanisme) a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Namur, en date du vingt-cinq mai mil neuf cent nonante-huit, porte la référence N°20864/29/98. Il a été notifié à la partie comparante le neuf juin suivant.

Il restera ainsi que ses annexes joint au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci.

4°) Une demande a été introduite tendant à obtenir l'octroi d'un permis d'urbanisme modificatif à délivrer par la Ville de Namur, en vue de la construction d'un ensemble immobilier se composant de trois bâtiments à appartements et duplex multiples, agence bancaire et/ou locaux à usage de commerce et/ou de professions libérales (les locaux à usage de commerce, d'agence bancaire et de professions libérales étant exclusivement situés au rez-de-chaussée) ainsi que d'un complexe de garages fermés, de garages ouverts et de caves situé en sous-sol.

L'avis de réception de cette demande de permis de bâtir par la Ville de Namur porte la date du vingt-deux décembre mil neuf cent nonante-huit.

Ce permis d'urbanisme modificatif a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Namur, en date du trente et un mai mil neuf cent nonante-neuf, porte la référence N°501/724/98. Il a été notifié à la partie comparante le dix juin suivant.

Il restera ainsi que ses annexes joint au présent acte pour

former un tout indivisible avec celui-ci.

5°) Le notaire soussigné signale en outre que, par lettre du vingt-huit avril mil neuf cent nonante-neuf, il a interrogé le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Namur au sujet des prescriptions urbanistiques relatives au bien prévanté. La Ville de Namur a répondu, par lettre du vingt août mil neuf cent nonante-neuf, ce qui suit textuellement reproduit :

" Suite à votre lettre du 28 avril 1999, concernant le bien repris sous rubrique, nous vous informons de ce qui suit :

- | | |
|--|-----|
| - Classement | NON |
| - Liste de sauvegarde | NON |
| - Expropriation d'initiative communale | NON |
| - Lotissement | NON |

Nous précisons expressément, conformément à l'article 85 du CWATUP, qu'aucun autre engagement n'est pris quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien concerné aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1 et § 2, alinéa 1er du même CWATUP."

6°) La partie comparante entend implanter sur le terrain ci-après décrit l'ensemble immobilier dont question ci-dessus, ensemble destiné à la cession par lots juridiquement distincts.

SECTION II : Déclaration.

Le présent acte crée les statuts des bâtiments érigés ou à ériger sur le terrain ci-après décrit, qui sera placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que de la fixation de la quote-part des parties communes générales et particulières afférentes à chaque partie privative, et du règlement de copropriété.

Cet exposé fait, conformément à l'article 577-3 deuxième alinéa de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, la partie comparante nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier, ainsi que le règlement d'ordre intérieur régissant le dit ensemble immobilier.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent à tous les copropriétaires et titulaires de



W958492

droits réels actuels ou futurs et seront opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'ensemble immobilier.

Les modifications aux présents statuts de la copropriété de l'ensemble immobilier doivent être constatées par acte authentique soumis à la transcription lorsqu'elles concernent les deux premières parties des statuts, à savoir l'acte de base et le règlement de copropriété.

Le règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance de l'ensemble immobilier et aux détails de la vie en commun, n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine. Ses modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'ensemble immobilier à leurs cessionnaires. Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le registre reprenant les procès-verbaux de ces assemblées générales.

TITRE UN : DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ACTE DE BASE.

GENERALITES :

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

SECTION I : Description du bien.

VILLE DE NAMUR - SECTION DE WEPION

Un ensemble immobilier, dénommé "Les Résidences Vulpilio", se composant de trois bâtiments à appartements et duplex multiples et/ou agence bancaire et/ou locaux à usage de commerce et/ou de professions libérales (les locaux à usage de commerce, d'agence bancaire et de professions libérales étant exclusivement situés au rez-de-chaussée desdits bâtiments), dénommés "bâtiment A", "bâtiment B" et "bâtiment C", ainsi que d'un complexe de garages fermés, de

Deuxième feuille

3
B

garages ouverts et de caves en sous-sol, ledit ensemble construit, ou à construire, sur une parcelle de terrain située à l'angle de la Chaussée de Dinant et de la Drève Vulpilio, cadastrée ou l'ayant été, cinquième division, section D, partie du numéro 547/G (anciennement partie des numéros 551/D, 553/G et 553/H), pour une superficie, d'après mesurage, de trente-quatre ares deux centiares. Tel que ce bien figure, en nature de terrain, sous liseré rose au plan de mesurage dressé, le premier juillet mil neuf cent nonante-huit, par le Géomètre-Expert Luc RONVAUX, à Namur, lequel plan est resté annexé à un acte de vente reçu par Maître Pierre DEMBLON, notaire à Saint-Servais (Namur), à l'intervention du notaire Bernard HOUET, scoussigné, le vingt-six août mil neuf cent nonante-huit, dont mention dans l'origine de propriété, ci-dessous.

Ci-après dénommé "l'immeuble", "le complexe immobilier" ou "l'ensemble immobilier"

ORIGINE DE LA PROPRIETE.

La partie comparante déclare que :

- la société anonyme "ENTREPRISES GENERALES PAUL COPPIN S.A." est propriétaire des constructions érigées ou à ériger, en vertu d'un acte de renonciation à accession lui consentie par la société anonyme "IMMOBILIERE PAUL COPPIN", aux termes d'un acte reçu par le notaire Bernard HOUET, scoussigné, le vingt décembre mil neuf cent nonante-neuf, en cours de transcription au bureau des hypothèques de Namur;

- la société anonyme "IMMOBILIERE PAUL COPPIN" est propriétaire du terrain sur lequel les constructions sont ou seront érigées pour l'avoir acquis de Monsieur Dominique Lambert Jean Baptiste Charles Ghislain de WASSEIGE, pensionné, époux de Madame Béatrice Francine Edouarda Marie HOUTART, sans profession, à Wépion, aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre DEMBLON, notaire à Saint-Servais (Namur), à l'intervention du notaire Bernard HOUET, scoussigné, le vingt-six août mil neuf cent nonante-huit, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le trois septembre suivant, volume 13165, numéro 4.

Le bien précité appartenait à Monsieur Dominique de WASSEIGE, précité, pour lui avoir été adjugé, sous plus grande contenance, aux termes d'un procès-verbal de vente publique, au Prétoire de la Justice de Paix de Namur, en présence de Monsieur Henri MARCQ, Juge de Paix du Canton de Namur-Sud, assisté de Madame Marie-José GUILLAUME, Commis Greffier Délégué, dressé par Maître Bruno t'SERSTEVENS, notaire ayant résidé à Namur, le vingt-quatre septembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au bureau des

hypothèques de Namur, le quinze octobre suivant, volume 6527, numéro 38, à la requête de 1/Monsieur Armand Laurent Jean Baptiste Max Xavier Ghislain de WASSEIGE, agent commercial, époux de Madame Claire GOURDET, à Wépion, 2/Monsieur Lambert Laurent Jean Baptiste Guillaume Ghislain de WASSEIGE, employé, époux de Madame Cécile de GERADON, 3/Monsieur Dominique de WASSEIGE, précité, 4/Mademoiselle Marie Joseph Ida Ghislaine de WASSEIGE, sans profession, célibataire, à Wépion, 5/Monsieur Patrice Armand Werner Joseph Marie Ghislain Colette HAROU, sans profession, célibataire, à Uccle, 6/Michel Armand Alfred Marie Ghislain HAROU, sans profession, célibataire, à Uccle, 7/Mademoiselle Marie Elisabeth Marguerite Dominique Ghislaine HAROU, sans profession, célibataire, à Uccle, et 8/Mademoiselle Régine Germaine Marie Colette Ghislaine HAROU, sans profession, célibataire, à Uccle.

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

Sur le terrain prédécrit sera érigé un ensemble immobilier se composant de trois bâtiments à appartements et duplex multiples et/ou agence bancaire et/ou locaux à usage de commerce et/ou de professions libérales (les locaux à usage de commerce, d'agence bancaire et de professions libérales étant situés exclusivement au rez-de-chaussée), comprenant chacun un rez-de-chaussée, quatre étages dont les deux derniers sous toiture, ainsi qu'un complexe de garages fermés, de garages ouverts et de caves situé dans le sous-sol commun aux trois bâtiments. Les trois bâtiments prévautés sont dénommés "bâtiment A", "bâtiment B" et "bâtiment C".

La partie comparante voulant placer l'ensemble immobilier objet du présent acte de base sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur la base des plans dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives appelées respectivement "plateau à usage d'agence bancaire", "local à usage de commerce" (et/ou de professions libérales), "appartement", "duplex", "cave" (au sous-sol), "garage ouvert" et "garage fermé" (au sous-sol), constituant chacun un lot privatif et

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 / dixmillièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives, conformément à l'article 577-2 paragraphe 9 alinéa 2 du Code civil.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par le lot privatif proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée, étant l'accessoire inséparable dudit lot privatif.

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

Les propriétaires ou occupants d'un lot privatif, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions prises par l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil.

SECTION III : Annexes aux statuts.

La partie comparante nous a ensuite remis pour être déposés au rang de nos minutes les documents suivants :

A. Plans

1. Plans annexés au permis de bâtir du vingt-cinq mai mil neuf cent nonante-huit :

Les différents plans dressés par Monsieur François TERLINDEN, architecte, inscrit à l'Ordre des Architectes de Bruxelles, pour la société privée à responsabilité limitée GUS, architectes - urbanistes, Boulevard du Souverain, 84,



1950462

à Watermael-Boitsfort, le vingt et un janvier mil neuf cent nonante-huit, à savoir :

- 1° Plan numéro 01 : implantation/rez-de-chaussée aménagement espace public, photos;
- 2° Plan numéro 02 : cadastre/plan des végétations, profils des façades;
- 3° Plan numéro 03 : façades ouest et sud en situation;
- 4° Plan numéro 04 : plan bâtiments A, B et C, niveau -1;
- 5° Plan numéro 05 : plan bâtiments A, B et C, rez-de-chaussée, situation et égouts;
- 6° Plan numéro 06 : plans bâtiment A : niveaux -1 / rez-de-chaussée;
- 7° Plan numéro 07 : plans bâtiment A : niveaux 1 / 2 / 3 et 4;
- 8° Plan numéro 08 : façades bâtiment A;
- 9° Plan numéro 09 : plans bâtiment B : niveaux -1 / rez-de-chaussée;
- 10° Plan numéro 10 : plans bâtiment B : niveaux 1 / 2 / 3 et 4;
- 11° Plan numéro 11 : façades bâtiment B;
- 12° Plan numéro 12 : plans bâtiment C : niveaux -1 / rez-de-chaussée;
- 13° Plan numéro 13 : plans bâtiment C : niveaux 1 / 2 / 3 et 4;
- 14° Plan numéro 14 : façades bâtiment C;
- 15° Plan numéro 15 : coupes AA, BB, et CC.

2. Plans annexés au permis d'urbanisme modificatif du trente et un mai mil neuf cent nonante-neuf :

Les différents plans dressés par Monsieur François TERLINDEN, architecte précité, le douze novembre mil neuf cent nonante-huit, à savoir :

- 1° Plan numéro 01 : implantation/rez-de-chaussée aménagement espace public, photos;
- 2° Plan numéro 02 : cadastre/plan des végétations, profils des façades;
- 3° Plan numéro 01/1A : plan bâtiments A, B et C, implantation égouts;
- 4° Plan numéro 01/2A : placette, bâtiment A;
- 5° Plan numéro 04/1A : sous-sol + égouttage : bâtiment A;
- 6° Plan numéro 06/2A : rez-de-chaussée : bâtiment A;
- 7° Plan numéro 07/1A : premier étage : bâtiment A;
- 8° Plan numéro 07/2A : deuxième étage : bâtiment A;
- 9° Plan numéro 07/3A : troisième étage : bâtiment A;
- 10° Plan numéro 07/4A : quatrième étage : bâtiment A;
- 11° Plan numéro 08/1 : façade nord (côté jardins) :

Troisième feuille

3

- bâtiment A;
- 12° Plan numéro 08/2 : façade sud (chemin de Vulpilio) : bâtiment A;
- 13° Plan numéro 08/3A : façade est (vers la Meuse) : bâtiment A;
- 14° Plan numéro 08/4A : façade ouest (partie) : bâtiment A;
- 15° Plan numéro 09/1A : rez de chaussée : bâtiment B;
- 16° Plan numéro 10/1A : premier étage : bâtiment B;
- 17° Plan numéro 10/2A : deuxième étage : bâtiment B;
- 18° Plan numéro 10/3A : troisième étage : bâtiment B;
- 19° Plan numéro 10/4A : quatrième étage : bâtiment B;
- 20° Plan numéro 11/1A : façade nord : bâtiment B;
- 21° Plan numéro 11/2A : façade sud (placette) : bâtiment B;
- 22° Plan numéro 11/3A : façade est (jardins) : bâtiment B;
- 23° Plan numéro 11/4A : façade ouest (chaussée de Dinant) : bâtiment B;
- 24° Plan numéro 12/1A : rez de chaussée : bâtiment C;
- 25° Plan numéro 13/1A : premier étage : bâtiment C;
- 26° Plan numéro 13/2A : deuxième étage : bâtiment C;
- 27° Plan numéro 13/3A : troisième étage : bâtiment C;
- 28° Plan numéro 13/4A : quatrième étage : bâtiment C;
- 29° Plan numéro 14/1A : façade nord : bâtiment C;
- 30° Plan numéro 14/2A : façade sud : bâtiment C;
- 31° Plan numéro 14/3A : façade est : bâtiment C;
- 32° Plan numéro 14/4A : façade ouest : bâtiment C;
- 33° Plan numéro 15/1A : coupe A-A : bâtiment A;
- 34° Plan numéro 15/2A : coupe B-B : bâtiment B;
- 35° Plan numéro 15/3A : coupe C-C : bâtiment C;
- 36° Plan numéro 16/1A : Toiture : bâtiment A;
- 37° Plan numéro 16/2A : Toiture : bâtiment B;
- 38° Plan numéro 16/3A : Toiture : bâtiment C;

3. Plans d'exécution :

Les différents plans dressés par Monsieur François TERLINDEN, architecte précité, le douze novembre mil neuf cent nonante-huit, modifiés le vingt-quatre février mil neuf cent nonante-neuf et le dix-huit février deux mille, à savoir :

- 1° Plan numéro 01/1A : plan bâtiments A, B et C, implantation et égouts;
- 2° Plan numéro 04/1B : sous-sol, égouttage : bâtiment A;
- 3° Plan numéro 04/2B : sous-sol (parking) coupe DD : bâtiments B et C;

Il résulte de l'attestation délivrée par téléfax, signée par Monsieur François TERLINDEN, architecte prévanté, datée du vingt-huit janvier deux mille, que les modifications mentionnées dans les plans repris ci-dessus constituent toutes des modifications d'exécution ne nécessitant pas la délivrance d'un nouveau permis d'urbanisme.

4. Il est ici expressément déclaré que lorsque les plans qui sont annexés au permis de bâtir du vingt-cinq mai mil neuf cent nonante-huit diffèrent de ceux qui sont annexés au permis d'urbanisme modificatif du trente et un mai mil neuf cent nonante-neuf et des plans d'exécution ci-annexés, il convient alors de se référer exclusivement aux plans annexés au permis d'urbanisme modificatif du trente et un mai mil neuf cent nonante-neuf et aux plans d'exécution ci-annexés.

B. Le permis de bâtir, prévanté, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Namur, en date du vingt-cinq mai mil neuf cent nonante-huit, portant la référence N°20864/29/98 et le permis d'urbanisme modificatif, prévanté, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Namur, en date du trente et un mai mil neuf cent nonante-huit, portant la référence N°501/724/98.

C. Le cahier des charges descriptif des travaux, matériaux et fournitures à mettre en oeuvre pour la construction.

Ces documents forment ensemble le statut de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par la partie comparante, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

La partie comparante a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

Il est précisé que l'implantation des appareillages techniques repris aux plans ci-annexés est purement indicative.



SECTION IV : Description du bien.

A) Généralités

Ce bien comprend :

- a) une zone destinée à la bâtisse;
- b) une zone destinée aux jardins et aux plantations;
- c) une zone destinée aux accès aux différentes parties du complexe immobilier et au stationnement des véhicules automobiles.

B) Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts dans les parties communes

Les parties privatives de l'ensemble immobilier sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissant comme dit ci-après.

Pour le surplus, il est fait référence au règlement de copropriété ci-après.

I. Les parties privatives

1) AU SOUS-SOL, SOUS LES BATIMENTS "A", "B" et "C" :

a) garages fermés

* trente-quatre garages fermés, numérotés P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P34, P35 et P36, chacun avec sa porte privative;

b) garages ouverts

* deux garages ouverts, numérotés P25 et P33, chacun

* Un appartement deux chambres dénommé A4, à gauche en regardant la façade arrière du bâtiment depuis la Meuse, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour donnant sur un balcon faisant face à la Meuse, une cuisine, un water-closet, une salle de bains, chambre une, chambre deux.

c) au deuxième étage du "bâtiment A"

* Un appartement trois chambres dénommé A5, en regardant la façade avant du bâtiment depuis la placette, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour-cuisine, une salle de douche, un water-closet, chambre une, une salle de bains, chambre deux, chambre trois.

* Un appartement deux chambres dénommé A6, à droite en regardant la façade arrière du bâtiment depuis la Meuse, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour-cuisine donnant sur un balcon faisant face à la Meuse, un water-closet, une salle de bains, chambre une, chambre deux.

* Un appartement deux chambres dénommé A7, à gauche en regardant la façade arrière du bâtiment depuis la Meuse, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour donnant sur un balcon faisant face à la Meuse, une cuisine, un water-closet, une salle de bains, chambre une, chambre deux.

d) au troisième étage du "bâtiment A"

* Un appartement deux chambres dénommé A8, en regardant la façade avant du bâtiment depuis la placette, comprenant un hall d'entrée, une salle à manger, une cuisine donnant sur un balcon faisant face à la placette, une pièce de séjour donnant sur un balcon faisant face à la placette, une salle de bains, chambre une, un water-closet, chambre deux.

* Un appartement une chambre dénommée A9, à droite en regardant la façade arrière du bâtiment depuis la Meuse, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour donnant sur un balcon faisant face à la Meuse, une cuisine, un water-closet, une salle de bains, une chambre.

* Un appartement une chambre dénommé A10, à gauche en regardant la façade arrière du bâtiment depuis la Meuse,

comprenant un hall d'entrée, une salle de séjour donnant sur balcon faisant face à la Meuse, une cuisine, un water-closet, une salle de bains, une chambre.

e) au quatrième étage du "bâtiment A"

* Un appartement une chambre, mansardé, dénommé A11, en regardant la façade avant du bâtiment depuis la placette, comprenant un hall d'entrée, une chambre, une salle de bains avec water-closet, une cuisine, une pièce de séjour donnant sur la placette.

* Un appartement une chambre, mansardé, dénommé A12, en regardant la façade arrière du bâtiment depuis la Meuse, comprenant un hall d'entrée, une chambre, une salle de bains avec water-closet, une cuisine, une pièce de séjour donnant sur la Meuse.

3) PARTIES PRIVATIVES DU "BATIMENT B"

a) au rez-de-chaussée du "bâtiment B"

* Un local à usage de commerce (et/ou de bureaux à usage de professions libérales) ou un appartement deux chambres dénommé B1, à droite en regardant la façade avant du bâtiment depuis la chaussée de Dinant, avec deux portes d'entrée donnant sur la placette.

* Un appartement une chambre dénommé B2, à gauche en regardant la façade avant du bâtiment depuis la chaussée de Dinant, comprenant, s'il s'agit d'un appartement, un hall d'entrée, une pièce de séjour-cuisine donnant sur une terrasse et le "jardin privatif", une chambre, une salle de bains, un water-closet et un droit de jouissance privative, exclusive et perpétuelle, attribué comme dit ci-après, de la terrasse et du "jardin privatif" qui jouxtent ce bien, à charge d'entretien pour le propriétaire et/ou l'occupant, tels que cette terrasse et ce "jardin privatif" sont repris au plan numéro 05 prévauté.

* Un appartement deux chambres dénommé B3, à droite en regardant la façade arrière du bâtiment depuis la Meuse, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour donnant sur une terrasse et le "jardin privatif", une cuisine donnant sur une terrasse et le "jardin privatif", chambre une, chambre deux, une salle de bains, un water-closet et

un droit de jouissance privative, exclusive et perpétuelle, attribué comme dit ci-après, de la terrasse et du "jardin privatif" qui jouxtent ce bien, à charge d'entretien pour le propriétaire et/ou l'occupant, tels que cette terrasse et ce "jardin privatif" sont repris au plan numéro 05, prévauté.

b) au premier étage du "bâtiment B"

* Un appartement trois chambres dénommé B4, à droite en regardant la façade avant du bâtiment depuis la chaussée de Dinant, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour-cuisine donnant sur une terrasse faisant face à la placette, une salle de douche, un water-closet, chambre une, une salle de bains, chambre deux, chambre trois.

* Un appartement deux chambres dénommé B5, à gauche en regardant la façade avant du bâtiment depuis la chaussée de Dinant, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour donnant sur un balcon faisant face à la chaussée de Dinant, une cuisine, un water-closet, une salle de bains, chambre une, chambre deux.

* Un appartement deux chambres dénommé B6, à droite en regardant la façade arrière du bâtiment depuis la Meuse, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour donnant sur un balcon faisant face à la Meuse, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, chambre une, chambre deux.

c) au deuxième étage du "bâtiment B"

* Un appartement trois chambres dénommé B7, à droite en regardant la façade avant du bâtiment depuis la chaussée de Dinant, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour-cuisine, une salle de douche, un water-closet, chambre une, une salle de bains, chambre deux, chambre trois.

* Un appartement deux chambres dénommé B8, à gauche en regardant la façade avant du bâtiment depuis la chaussée de Dinant, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour donnant sur un balcon faisant face à la chaussée de Dinant, une cuisine, un water-closet, une salle de bains, chambre une, chambre deux.

* Un appartement deux chambres dénommé B9, à droite en regardant la façade arrière du bâtiment depuis la Meuse,



W950464

comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour donnant sur un balcon faisant face à la Meuse, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, chambre une, chambre deux.

d) au troisième étage du "bâtiment B"

* Un appartement deux chambres dénommé B10, à droite en regardant la façade avant du bâtiment depuis la chaussée de Dinant, comprenant un hall d'entrée, une salle à manger, une cuisine donnant sur un balcon faisant face à la placette, une pièce de séjour donnant sur un balcon faisant face à la placette, une salle de bains, chambre une, un water-closet, chambre deux.

* Un duplex deux chambres dénommé B11, à gauche en regardant la façade avant du bâtiment depuis la chaussée de Dinant, comprenant :

- au troisième étage : un hall d'entrée, une pièce de séjour avec escaliers donnant accès au quatrième étage donnant sur un balcon situé sur la façade nord du bâtiment, une cuisine, un water-closet, une salle de bains, une chambre.

- au quatrième étage : un vide donnant sur la pièce de séjour du troisième étage avec escaliers donnant accès au troisième étage, une mezzanine, chambre deux, une salle de bains avec water-closet, un hall d'entrée.

* Un appartement une chambre dénommé B12, à droite en regardant la façade arrière du bâtiment depuis la Meuse, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, une chambre.

e) au quatrième étage du "bâtiment B"

* Un appartement une chambre, mansardé, dénommé B13, à droite en regardant la façade avant du bâtiment depuis la chaussée de Dinant, comprenant un hall d'entrée, une chambre, une salle de bains avec water-closet, une cuisine, une pièce de séjour donnant sur la placette.

* Le second niveau du duplex deux chambres dénommé B11, tel que décrit ci-dessus.

4) PARTIES PRIVATIVES DU "BATIMENT C"

a) au rez-de-chaussée du "bâtiment C"

Cinquième feuille

9 


* **Un appartement trois chambres dénommé C1**, à droite en regardant la façade avant du bâtiment depuis la chaussée de Dinant, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour-cuisine donnant sur une terrasse et le "jardin privatif", une salle de douche, un water-closet, chambre une, une salle de bains, chambre deux, chambre trois donnant sur une terrasse et le "jardin privatif", et un droit de jouissance privative, exclusive et perpétuelle, attribué comme dit ci-après, de la terrasse et du "jardin privatif" qui jouxtent ce bien, à charge d'entretien pour le propriétaire et/ou l'occupant, tels que cette terrasse et ce "jardin privatif" sont repris au plan numéro 05, prévauté.

* **Un appartement une chambre dénommé C2**, à gauche en regardant la façade avant du bâtiment depuis la chaussée de Dinant, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour-cuisine donnant sur une terrasse et le "jardin privatif", une chambre, une salle de bains, un water-closet, et un droit de jouissance privative, exclusive et perpétuelle, attribué comme dit ci-après, de la terrasse et du "jardin privatif" qui jouxtent ce bien, à charge d'entretien pour le propriétaire et/ou l'occupant, tels que cette terrasse et ce "jardin privatif" sont repris au plan numéro 05, prévautés.

* **Un appartement deux chambres dénommé C3**, à droite en regardant la façade arrière du bâtiment depuis la Meuse, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour donnant sur une terrasse et le "jardin privatif", une cuisine donnant sur une terrasse et le "jardin privatif", chambre une, chambre deux, une salle de bains, un water-closet et un droit de jouissance privative, exclusive et perpétuelle, attribué comme dit ci-après, de la terrasse et du "jardin privatif" qui jouxtent ce bien, à charge d'entretien pour le propriétaire et/ou l'occupant, tels que cette terrasse et ce "jardin privatif" sont repris au plan numéro 05.

b) au premier étage du "bâtiment C"

* **Un appartement trois chambres dénommé C4**, à droite en regardant la façade avant du bâtiment depuis la chaussée de Dinant, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour-cuisine donnant sur un balcon faisant face à la chaussée de Dinant, une salle de douche, un water-closet, chambre une, une salle de bains, chambre deux, chambre trois.

* Un appartement deux chambres dénommé C5, à gauche en regardant la façade du bâtiment depuis la chaussée de Dinant, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour donnant sur un balcon faisant face à la chaussée de Dinant, une cuisine, un water-closet, une salle de bains, chambre une, chambre deux donnant sur un balcon faisant face à la chaussée de Dinant.

* Un appartement deux chambres dénommé C6, à droite en regardant la façade arrière du bâtiment depuis la Meuse, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour donnant sur un balcon faisant face à la Meuse, une cuisine, un water-closet, une salle de bains, chambre une, chambre deux.

c) au deuxième étage du "bâtiment C"

* Un appartement trois chambres dénommé C7, à droite en regardant la façade avant du bâtiment depuis la chaussée de Dinant, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour-cuisine donnant sur un balcon faisant face à la chaussée de Dinant, une salle de douche, un water-closet, chambre une avec évier, une salle de bains, chambre deux, chambre trois.

* Un appartement deux chambres dénommé C8, à gauche en regardant la façade avant du bâtiment depuis la chaussée de Dinant, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour donnant sur un balcon faisant face à la chaussée de Dinant, une cuisine, un water-closet, une salle de bains, chambre une, chambre deux.

* Un appartement deux chambres dénommé C9, à droite en regardant la façade arrière du bâtiment depuis la Meuse, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour donnant sur un balcon faisant face à la Meuse, une cuisine, un water-closet, une salle de bains, chambre une, chambre deux.

d) au troisième étage du "bâtiment C"

* Un duplex trois chambres dénommé C10, à droite en regardant la façade avant du bâtiment depuis la chaussée de Dinant, comprenant :

- au troisième étage : un hall d'entrée, une pièce de séjour avec escaliers donnant accès au quatrième étage, une

cuisine donnant sur un balcon situé sur la façade sud du bâtiment, une salle de bains, chambre une, chambre deux, un water-closet.

- au quatrième étage : un vide donnant sur la pièce de séjour du troisième étage avec escaliers donnant accès au troisième étage, une mezzanine, chambre trois, une salle de bains avec water-closet, un hall d'entrée, un grenier.

* Un appartement une chambre dénommé C11, à gauche en regardant la façade avant du bâtiment depuis la chaussée de Dinant, comprenant un hall d'entrée, une pièce de séjour donnant sur un balcon situé sur la façade nord du bâtiment, une cuisine, un water-closet, une salle de bains, une chambre.

* Un appartement une chambre dénommé C12, à droite en regardant la façade arrière du bâtiment depuis la Meuse, comprenant un hall d'entrée, une salle de séjour donnant sur un balcon situé sur la façade nord du bâtiment, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, une chambre.

e) au quatrième étage du "bâtiment C"

* Un appartement une chambre, mansardé, dénommé C13, à droite en regardant la façade avant du bâtiment depuis la chaussée de Dinant, comprenant un hall d'entrée, une chambre, une salle de bains avec water-closet, une pièce de séjour-cuisine donnant sur la façade nord du bâtiment.

* Le second niveau du duplex deux chambres dénommé C10, tel que décrit ci-dessus.

Il est ici précisé que les terrasses, balcons et "jardins privés" dont l'accès se fait exclusivement par une partie privative sont destinés à l'usage privé, exclusif et perpétuel de ladite partie privative.

II. Les parties communes.

Ainsi qu'il sera développé dans le Règlement de copropriété qui sera adopté aux termes du présent acte, il a paru opportun de prévoir outre des parties communes générales, qui concernent l'ensemble du complexe immobilier, des parties communes particulières, qui sont propres à chacun des bâtiments "A", "B" et "C", encore que certains éléments puissent se révéler communs aux parties communes générales et particulières.



M 958465

Les parties communes générales appartiennent indivisément à tous les copropriétaires et sont attachées aux diverses entités privatives à titre d'accessoires indissociables à concurrence d'une fraction déterminée.

Les parties communes particulières ne sont considérées comme telles que dans la mesure où sont concernées leur jouissance et les charges y afférentes et donc les décisions y relatives; elles ne pourront être considérées comme accessoire exclusif d'un des trois bâtiments du complexe immobilier que si la loi le prévoit.

Les règles d'administration des parties communes sont établies par le Règlement de copropriété.

Constituent notamment des parties communes générales, l'environnement des trois bâtiments, du complexe de garages fermés, de garages ouverts et de caves ainsi que les différents locaux techniques.


1) PARTIES COMMUNES GENERALES SITUEES AU SOUS-SOL DU COMPLEXE IMMOBILIER:

Notamment les aires de manoeuvre et de circulation dans le parking souterrain, la rampe d'accès au parking souterrain, le revêtement des garages fermés et ouverts, des caves, les différents couloirs et notamment les couloirs d'accès aux caves C1 à C29, ainsi que les locaux techniques.

2) PARTIES COMMUNES GENERALES SITUEES AU REZ-DE-CHAUSSEE DU COMPLEXE IMMOBILIER :

L'ensemble du terrain et notamment les espaces de jardin et les diverses plantations (sous réserve de ce qui est stipulé ci-dessus au sujet de la jouissance privative, exclusive et perpétuelle des terrasses et "jardins privatifs"), la rampe d'accès au parking souterrain, l'ensemble des chemins d'accès aux bâtiments "A", "B" et "C", la cabine haute tension et son accès, toute la placette et ses voies d'accès, tant réservées aux piétons et aux vélos qu'aux véhicules motorisés (sous réserve de ce qui est stipulé ci-dessus au sujet de la jouissance privative, exclusive et perpétuelle de la placette), le passage couvert sur ladite placette et le passage couvert avec colonnes de soutènement, donnant accès au local à usage de commerce (et/ou à usage de professions libérales) situé dans le bâtiment B ainsi qu'aux appartements et à

Sixième feuille

9 

l'agence bancaire situés dans le bâtiment A.

3) PARTIES COMMUNES PARTICULIERES AU "BATIMENT A" :

a) au sous-sol du "bâtiment A"

* Un escalier avec sa cage, un ascenseur avec sa cage et son local technique, donnant accès au sous-sol.

b) au rez-de-chaussée du "bâtiment A"

* Un hall d'entrée avec sas, deux escaliers avec leur cage, un ascenseur avec sa cage.

c) au premier étage du "bâtiment A"

* Un palier, un escalier avec sa cage, un ascenseur avec sa cage.

d) au deuxième étage du "bâtiment A"

* Un palier, un escalier avec sa cage, un ascenseur avec sa cage.

e) au troisième étage du "bâtiment A"

* Un palier, un escalier avec sa cage, un ascenseur avec sa cage.

f) au quatrième étage du "bâtiment A"

* Un palier, un escalier avec sa cage, la cage d'ascenseur.

g) au niveau des combles techniques du "bâtiment A"

* Une échelle d'accès et les combles.

4) PARTIES COMMUNES PARTICULIERES AU "BATIMENT B" :

a) au sous-sol du "bâtiment B"

* Un escalier avec sa cage, un ascenseur avec sa cage et son local technique, donnant accès au sous-sol.

b) au rez-de-chaussée du "bâtiment B"

* Un hall d'entrée avec sas, un couloir, deux escaliers avec leur cage, un ascenseur avec sa cage.

c) au premier étage du "bâtiment B"

* Un palier, un escalier avec sa cage, un ascenseur avec sa cage.

d) au deuxième étage du "bâtiment B"

* Un palier, un escalier avec sa cage, un ascenseur avec sa cage.

e) au troisième étage du "bâtiment B"

* Un palier, un escalier avec sa cage, un ascenseur avec sa cage.

f) au quatrième étage du "bâtiment B"

* Un palier, un escalier avec sa cage, la cage d'ascenseur.

g) au niveau des combles techniques du "bâtiment B"

* Une échelle d'accès et les combles.

5) PARTIES COMMUNES PARTICULIERES AU "BATIMENT C" :

a) au sous-sol du "bâtiment C"

* Un escalier avec sa cage, un ascenseur avec sa cage et son local technique, donnant accès au sous-sol.

b) au rez-de-chaussée du "bâtiment C"

* Un hall d'entrée avec sas, un couloir, deux escaliers avec leur cage, un ascenseur avec sa cage.

c) au premier étage du "bâtiment C"

* Un palier, un escalier avec sa cage, un ascenseur avec sa cage.

d) au deuxième étage du "bâtiment C"

* Un palier, un escalier avec sa cage, un ascenseur avec sa cage.

e) au troisième étage du "bâtiment C"

* Un palier, un escalier avec sa cage, un ascenseur avec sa cage.

f) au quatrième étage du "bâtiment C"

* Un palier, un escalier avec sa cage, la cage d'ascenseur.

g) au niveau des combles techniques du "bâtiment C"

* Une échelle d'accès et les combles.

Il est ici précisé que les ascenseurs prévautés donnent seulement accès au sous-sol, au rez-de-chaussée et aux trois premiers étages des bâtiments "A", "B" et "C".

Sont considérées comme parties communes particulières d'une manière générale, les aéras, gainages et canalisations diverses, extincteurs, propres à chaque bâtiment et tout ce qui n'a pas expressément le caractère de bien privatif aux présentes.

Sont considérées comme parties communes générales d'une



manière générale, les aéras, gainages et canalisations diverses, extincteurs, communs à tout l'ensemble immobilier et tout ce qui n'a pas expressément le caractère de bien privatif aux présentes.

Répartition des quotités dans les parties communes.

La répartition des quotités dans les parties communes entre les différentes entités privatives composant le complexe immobilier a été établie par la partie comparante, en tenant compte la valeur intrinsèque respective de ces entités privatives, conformément à l'article 577-4, paragraphe premier, deuxième alinéa du Code civil.

Les parties communes générales du complexe immobilier y compris le terrain sont divisées en dix mille / dixmillièmes et sont réparties entre les différents éléments privatifs de la manière suivante :

✓ Le garage fermé dénommé P1 comprenant :	dix-neuf dixmillièmes	19/10.000°
✓ Le garage fermé dénommé P2 comprenant :	dix-sept dixmillièmes	17/10.000°
✓ Le garage fermé dénommé P3 comprenant :	dix-sept dixmillièmes	17/10.000°
✓ Le garage fermé dénommé P4 comprenant :	dix-sept dixmillièmes	17/10.000°
✓ Le garage fermé dénommé P5 comprenant :	dix-sept dixmillièmes	17/10.000°
✓ Le garage fermé dénommé P6 comprenant :	dix-sept dixmillièmes	17/10.000°
✓ Le garage fermé dénommé P7 comprenant :	dix-sept dixmillièmes	17/10.000°
✓ Le garage fermé dénommé P8 comprenant :	dix-sept dixmillièmes	17/10.000°

Septième feuille

✓	Le garage fermé dénommé P9 comprenant :	dix-huit dixmillièmes	18/10.000°
✓	Le garage fermé dénommé P10 comprenant :	dix-huit dixmillièmes	18/10.000°
✓	Le garage fermé dénommé P11 comprenant :	dix-sept dixmillièmes	17/10.000°
✓	Le garage fermé dénommé P12 comprenant :	dix-sept dixmillièmes	17/10.000°
✓	Le garage fermé dénommé P13 comprenant :	dix-sept dixmillièmes	17/10.000°
✓	Le garage fermé dénommé P14 comprenant :	dix-sept dixmillièmes	17/10.000°
✓	Le garage fermé dénommé P15 comprenant :	dix-sept dixmillièmes	17/10.000°
✓	Le garage fermé dénommé P16 comprenant :	dix-sept dixmillièmes	17/10.000°
✓	Le garage fermé dénommé P17 comprenant :	dix-sept dixmillièmes	17/10.000°
✓	Le garage fermé dénommé P18 comprenant :	dix-huit dixmillièmes	18/10.000°
✓	Le garage fermé dénommé P19 comprenant :	dix-huit dixmillièmes	18/10.000°
✓	Le garage fermé dénommé P20 comprenant :	dix-huit dixmillièmes	18/10.000°
✓	Le garage fermé dénommé P21 comprenant :	dix-huit dixmillièmes	18/10.000°
✓	Le garage fermé dénommé P22 comprenant :	dix-neuf dixmillièmes	19/10.000°
✓	Le garage fermé dénommé P23 comprenant :	dix-huit dixmillièmes	18/10.000°

✓ Le garage fermé dénommé P24 comprenant :	dix-huit dixmillièmes	18/10.000°
✓ Le garage ouvert dénommé P25 comprenant :	quatorze dixmillièmes	14/10.000°
✓ Le garage fermé dénommé P26 comprenant :	dix-neuf dixmillièmes	19/10.000°
✓ Le garage fermé dénommé P27 comprenant :	dix-huit dixmillièmes	18/10.000°
✓ Le garage fermé dénommé P28 comprenant :	dix-huit dixmillièmes	18/10.000°
✓ Le garage fermé dénommé P29 comprenant :	dix-neuf dixmillièmes	19/10.000°
✓ Le garage fermé dénommé P30 comprenant :	dix-neuf dixmillièmes	19/10.000°
✓ Le garage fermé dénommé P31 comprenant :	dix-huit dixmillièmes	18/10.000°
✓ Le garage fermé dénommé P32 comprenant :	dix-huit dixmillièmes	18/10.000°
✓ Le garage ouvert dénommé P33 comprenant :	quatorze dixmillièmes	14/10.000°
✓ Le garage fermé dénommé P34 comprenant :	dix-neuf dixmillièmes	19/10.000°
✓ Le garage fermé dénommé P35 comprenant :	dix-huit dixmillièmes	18/10.000°
✓ Le garage fermé dénommé P36 comprenant :	dix-huit dixmillièmes	18/10.000°
✓ La cave dénommée C1 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓ La cave dénommée C2 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓ La cave dénommée C3 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°

✓	La cave dénommée C4 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C5 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C6 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C7 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C8 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C9 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C10 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C11 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C12 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C13 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C14 comprenant :	trois millièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C15 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C16 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C17 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C18 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C19 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C20 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C21 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C22 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°



1970461

✓	La cave dénommée C23 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C24 comprenant :	cinq dixmillièmes	5/10.000°
✓	La cave dénommée C25 comprenant :	cinq dixmillièmes	5/10.000°
✓	La cave dénommée C26 comprenant :	cinq dixmillièmes	5/10.000°
✓	La cave dénommée C27 comprenant :	cinq dixmillièmes	5/10.000°
✓	La cave dénommée C28 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C29 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C30 comprenant :	cinq dixmillièmes	5/10.000°
✓	La cave dénommée C31 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	La cave dénommée C32 comprenant :	cinq dixmillièmes	5/10.000°
✓	La cave dénommée C33 comprenant :	trois dixmillièmes	3/10.000°
✓	Le double plateau à usage d'agence bancaire dénommé A1 comprenant :	neuf cent quinze dixmillièmes	915/10.000°
✓	L'appartement trois chambres dénommé A2 comprenant :	deux cent soixante dixmillièmes	260/10.000°
✓	L'appartement une chambre dénommé A3 comprenant :	cent septante-six dixmillièmes	176/10.000°
✓	L'appartement deux chambres dénommé A4 comprenant :	deux cent treize dixmillièmes	213/10.000°
✓	L'appartement trois chambres dénommé A5 comprenant :	deux cent soixante dixmillièmes	260/10.000°
✓	L'appartement deux chambres dénommé A6 comprenant :	deux cent dix-neuf dixmillièmes	219/10.000°

Huitième feuille

3

~~10~~
6

✓	L'appartement deux chambres dénommé A7 comprenant :	deux cent quinze dixmillièmes	215/10.000°
✓	L'appartement deux chambres dénommé A8 comprenant :	deux cent quarante-deux dixmillièmes	242/10.000°
✓	L'appartement une chambre dénommé A9 comprenant :	deux cent douze dixmillièmes	212/10.000°
✓	L'appartement une chambre dénommé A10 comprenant :	cent nonante dixmillièmes	190/10.000°
✓	L'appartement une chambre dénommé A11 comprenant :	cent soixante-six dixmillièmes	166/10.000°
✓	L'appartement une chambre dénommé A12 comprenant :	cent cinquante-quatre dixmillièmes	154/10.000°
✓	Le local à usage de commerce (de bureaux à usage de professions libérales) ou l'appartement deux chambres dénommé B1 comprenant :	deux cent quarante dixmillièmes	240/10.000°
✓	L'appartement une chambre dénommé B2 comprenant :	cent septante-huit dixmillièmes	178/10.000°
✓	L'appartement deux chambres dénommé B3 comprenant :	deux cent septante dixmillièmes	270/10.000°
✓	L'appartement trois chambres dénommé B4 comprenant :	deux cent soixante dixmillièmes	260/10.000°
✓	L'appartement deux chambres dénommé B5 comprenant :	deux cent dix-neuf dixmillièmes	219/10.000°
✓	L'appartement deux chambres dénommé B6 comprenant :	deux cent vingt dixmillièmes	220/10.000°
✓	L'appartement trois chambres dénommé B7 comprenant :	deux cent soixante dixmillièmes	260/10.000°
✓	L'appartement deux chambres dénommé B8 comprenant :	deux cent vingt-deux dixmillièmes	222/10.000°

✓	L'appartement deux chambres dénommé B9 comprenant :	deux cent vingt-deux dixmillièmes	222/10.000°
✓	L'appartement deux chambres dénommé B10 comprenant :	deux cent trente-sept dixmillièmes	237/10.000°
✓	Le duplex deux chambres dénommé B11 comprenant :	trois cent quinze dixmillièmes	315/10.000°
✓	L'appartement une chambre dénommé B12 comprenant :	cent nonante-huit dixmillièmes	198/10.000°
✓	L'appartement une chambre dénommé B13 comprenant :	cent soixante dixmillièmes	160/10.000°
✓	L'appartement trois chambres dénommé C1 comprenant :	deux cent nonante-huit dixmillièmes	298/10.000°
✓	L'appartement une chambre dénommé C2 comprenant :	cent septante-huit dixmillièmes	178/10.000°
✓	L'appartement deux chambres dénommé C3 comprenant :	deux cent cinquante-trois dixmillièmes	253/10.000°
✓	L'appartement trois chambres dénommé C4 comprenant :	deux cent soixante dixmillièmes	260/10.000°
✓	L'appartement deux chambres dénommé C5 comprenant :	deux cent dix-neuf dixmillièmes	219/10.000°
✓	L'appartement deux chambres dénommé C6 comprenant :	deux cent vingt dixmillièmes	220/10.000°
✓	L'appartement trois chambres dénommé C7 comprenant :	deux cent soixante dixmillièmes	260/10.000°
✓	L'appartement deux chambres dénommé C8 comprenant :	deux cent vingt-deux dixmillièmes	222/10.000°
✓	L'appartement deux chambres dénommé C9 comprenant :	deux cent vingt-deux dixmillièmes	222/10.000°
✓	Le duplex trois chambres dénommé C10 comprenant :	trois cent quarante-huit dixmillièmes	348/10.000°

✓ L'appartement une chambre dénommé C11 comprenant :	deux cent huit dixmillièmes	208/10.000°
✓ L'appartement une chambre dénommé C12 comprenant :	cent nonante-huit dixmillièmes	198/10.000°
✓ L'appartement une chambre dénommé C13 comprenant :	cent quarante-huit dixmillièmes	148/10.000°
total	dix mille/dixmillièmes	10.000 / 10.000°



SECTION V : Autorisation irrévocable d'ériger toutes les constructions de l'ensemble immobilier.

La partie comparante fait observer qu'aussi longtemps que toutes les constructions visées par le présent acte de base ne seront pas érigées, chaque acte de vente d'une partie privative comprendra l'autorisation irrévocable, de l'acquéreur au profit de la partie comparante ou de ses ayants-droit à tout titre, d'ériger les autres constructions prévues au présent acte de base sur la base des plans dont mention ci-dessus sans que cet acquéreur ne puisse s'y opposer pour quelque cause que ce soit, reprocher quelque nuisance que ce soit inhérente aux travaux de construction ou de parachèvement dudit ensemble immobilier.

SECTION VI : Modifications éventuelles à l'acte de base.

La partie comparante déclare réserver à son profit exclusif, pour les parties privatives non encore vendues, le droit, jusqu'à la vente de la dernière partie privative de l'ensemble immobilier faisant l'objet des présentes :

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

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

3°- de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.

M 958468

4°- de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination, en conformité avec les règlements d'urbanisme en vigueur.

5°- de transformer des garages ouverts en sous-sol en garages fermés et vice-versa.

6°- de modifier les plans prévautés, dans le respect des dispositions légales en la matière, sans que les acquéreurs des lots privatifs ne puissent s'y opposer pour quelque cause que ce soit ou réclamer une quelconque indemnité pour dommages et intérêts.

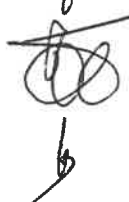
Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'ensemble immobilier en général et des bâtiments en particulier.

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

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des dix mille / dixmillièmes (10.000/10.000èmes) de l'ensemble des parties communes ni la quote-part des parties communes affectée aux parties privatives déjà vendues.

Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens déjà vendus. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots qui appartiennent encore à la partie comparante, l'accord unanime des copropriétaires sera requis, sans préjudice à la modification des quotes-parts des charges pour les biens restant appartenir à la partie comparante, adoptée à la majorité prévue à l'article 26 des statuts.

Un copropriétaire pourra demander, avant la réception provisoire des parties privatives, certaines modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit à la partie comparante et, après la cession par celle-ci du dernier lot privatif, au syndic. Elles ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la

Ministère fédéral
3 

construction, au bon voisinage, à la valeur respective des lots, et si l'état d'avancement des travaux le permet. Les travaux ci-dessus désignés feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation de la partie comparante et de l'architecte du bâtiment jusqu'à la cession par la partie comparante du dernier lot privatif, et ensuite à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue ou des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés si ces travaux impliquent une modification de la destination du bien.

L'assemblée générale pourra en outre décider de faire superviser ces travaux par un architecte. De manière générale, les honoraires éventuels de l'architecte afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers et les frais éventuels de modification des statuts seront supportés par l'acquéreur.

SECTION VII : Mandat.

La partie comparante est habilitée à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

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

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable à la société comparante de les représenter à la signature de ces actes et ultérieurement au syndic quand ce dernier aura été désigné; ce mandat devra être confirmé dans l'acte d'aliénation.

En outre, au cas où la solidité ou la sécurité du complexe immobilier l'exigerait, la partie comparante pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'elle jugera nécessaires ou utiles tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun.

SECTION VIII : Renonciation à l'accession.

La construction de l'ensemble immobilier étant réalisée sur une parcelle de terrain qui au fur et à mesure de la vente d'un lot privatif deviendra la copropriété forcée en

indivision permanente des copropriétaires, chaque cession emportera ipso facto renonciation par la partie comparante au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier, et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot privatif acquis par eux, avec les quotités y afférentes dans les parties communes du bien. Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division du bien en lots privatifs et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent des articles 577-2 à 577-14 du Code civil et des dispositions des présents statuts.

SECTION IX : Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

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

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone - télédistribution) 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;
- du passage souterrain pour différentes canalisations de gaz, eau, électricité, téléphone, télédistribution, et autres;
- de façon générale, de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction, ou encore l'usage des lieux.

B. Les locaux techniques et des compteurs doivent être en tout temps accessibles.

A ce sujet, il est établi une servitude de passage en tout temps, à titre gratuit et perpétuel, dans les garages

ouverts dénommés P25 et P33 au profit des locaux techniques et des caves dénommées C30, C31, C32 et C33 dont les portes d'accès sont situées dans lesdits garages.

Le syndic peut accéder auxdits locaux techniques seul ou accompagné de personnes dont la présence est requise et justifiée qui sont alors considérées comme placées sous son autorité et sa responsabilité.

Les portes d'entrée desdits locaux techniques et desdites caves doivent en tout temps pouvoir être accessibles au syndic et ouvertes complètement par celui-ci.

C. L'entretien, la réparation et le renouvellement de la dalle servant de toiture au sous-sol (niveau -1 / parking souterrain) de l'ensemble immobilier et de son étanchéité constituent une charge de l'ensemble de la copropriété, sans préjudice à tout recours contre le copropriétaire ou l'occupant d'une des parties privatives concernées si les dommages ont été occasionnés par son fait.

A cet effet, les propriétaires ou occupants des appartements et/ou locaux à usage de commerce (et/ou de professions libérales) ou d'agence bancaire situés au rez-de-chaussée ont l'obligation de donner le libre accès, par leurs locaux privés (occupés ou non) et/ou par les jardins, terrasses ou la placette dont ils auraient la jouissance privative, exclusive et perpétuelle, de même que les propriétaires ou occupants des caves privatives et des garages fermés et ouverts situés au sous-sol (niveau -1 / parking souterrain), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage de cette dalle et ce, moyennant rendez-vous préalable pris de commun accord avec les propriétaires ou occupants. En ce qui concerne plus spécifiquement l'accès à l'agence bancaire, celui-ci ne pourra avoir lieu qu'en dehors des heures d'ouverture de celle-ci.

Il est interdit d'ériger quoi que ce soit sur cette dalle, sauf autorisation donnée par l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, et moyennant approbation des plans de construction par un architecte désigné par le conseil de gérance, aux frais du demandeur, lequel architecte sera chargé de vérifier que la construction projetée ne nuira en rien à l'étanchéité et à la solidité de la dalle.

Sur cette dalle, il est interdit d'ériger des constructions fixes ou mobiles, de faire des plantations d'arbres ou d'arbustes et de stationner des véhicules ou entreposer des éléments qui par leur poids, leur volume ou leurs racines seraient de nature à endommager la dalle prévautée, sauf autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires



M950469

statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

D. La copropriété doit veiller à faire respecter les prescriptions imposées ou édictées par les pouvoirs publics compétents en matière de plantations dans l'ensemble du complexe immobilier faisant l'objet des présentes, telles que par exemple le maintien de plantations existantes ou l'obligation de planter certaines espèces d'arbres ou d'arbustes à des endroits bien définis.

E. Les titulaires d'un droit de jouissance privative, exclusive et perpétuelle sur les terrasses et/ou "jardins privatifs" jouxtant leurs appartements et/ou locaux à usage de commerce (et/ou de professions libérales) et de manière générale tous les copropriétaires ou occupants des parties privatives situées au rez-de-chaussée, doivent, en tout temps et sans frais, offrir le libre accès au syndic et aux hommes de métier pour permettre l'entretien du bâtiment, aux services d'intervention et de secours avec leurs véhicules et leur matériel. En ce qui concerne les déménageurs, les titulaires prévatés doivent offrir le libre accès sans frais mais moyennant rendez-vous préalable, pris de commun accord avec les propriétaires ou occupants. En ce qui concerne plus spécifiquement l'accès à l'agence bancaire, celui-ci ne pourra avoir lieu qu'en dehors des heures d'ouverture de celle-ci, sauf en cas de force majeure en ce qui concerne les services d'intervention et de secours.

A ce sujet, il est expressément prévu que les copropriétaires (ainsi que leurs ayants droit ou ayants cause) bénéficiant d'un jardin à jouissance privative, exclusive et perpétuelle (tels que repris au plan numéro 05 dont mention ci-dessus), situé entre les bâtiments B et C, doivent en tout temps offrir le libre passage aux services d'intervention et de secours avec leurs véhicules et leur matériel (essieux de quinze tonnes maximum), dans ladite zone, telle que celle-ci est reprise sous hachures au plan numéro 01/1A, dont mention ci-dessus. Par conséquent, notamment aucune construction, plantation d'arbres ou d'arbustes n'est autorisée dans cette zone.

F. Le titulaire (le propriétaire ou l'occupant du plateau à usage d'agence bancaire dénommé "A1") du droit de jouissance privative, exclusive et perpétuelle sur la placette telle que définie ci-dessus, doit :

- sans frais et seulement en dehors des ouvertures de l'agence, offrir le libre accès à la **cabine haute tension**,

Dixième feuille
9

située à droite de la dite agence bancaire, dénommée A1 en regardant le bâtiment "A" depuis la chaussée de Dinant, aux **services techniques** et aux **services de secours et d'intervention** avec leurs véhicules et leur matériel, moyennant rendez-vous préalable pris de commun accord avec les propriétaires ou occupants de ladite agence bancaire et ce, sauf cas de force majeure;

- sans frais et en tout temps, offrir le libre accès à la **placette aux piétons** et aux **services d'intervention et de secours** avec leurs véhicules et leur matériel;

- sans frais et seulement en dehors des heures d'ouverture de l'agence bancaire, offrir le libre accès à la **placette aux déménageurs** avec leur véhicules et leur matériel, moyennant rendez-vous préalable, pris de commun accord avec les propriétaires ou occupants de ladite agence bancaire. Les trottoirs situés sur la placette doivent en tout temps et sans frais être accessibles à tous les piétons.

Ledit titulaire du droit de jouissance privative, exclusive et perpétuelle sur la placette, visée ci-dessus, a le droit de placer des barrières de son choix aux accès de ladite placette afin d'en contrôler l'accès comme bon lui semble et ce, sans devoir en obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires. Ces barrières peuvent être placées aux endroits indiqués sur le plan 01/2A, annexé au présent acte.

G. Il est établi une issue de secours, fermée par une barrière, donnant accès à l'arrière de l'ensemble immobilier faisant l'objet des présentes, située sur la zone s'étendant entre l'arrière du bâtiment "A" et la limite mitoyenne avec la propriété de Monsieur Dominique de WASSEIGE, donnant sur la Drève Vulpilio, telle que cette issue de secours est reprise, sous la mention "Zone d'accès aux véhicules d'intervention (Essieux 15 tonnes)", dans le coin droit supérieur du plan portant le numéro 01/1A, dont mention ci-dessus.

Cette issue doit permettre, en tout temps, à titre perpétuel et gratuit, un libre accès à l'arrière de l'ensemble immobilier faisant l'objet des présentes aux véhicules d'intervention et de secours ou, moyennant autorisation du syndic, aux véhicules ou appareils de déménagement (essieux de quinze tonnes maximum).

Par conséquent aucune construction, plantation, dépôt ou stationnement ne sont autorisés dans cette zone.

H. Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude, spécialement en ce qui concerne le maintien de ces

servitudes et les modalités de leur exercice, seront déferés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que celui-ci ou ceux-ci.

TITRE II.- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Et d'un même contexte, la comparante nous a requis d'établir comme suit le Règlement de copropriété destiné à régir le complexe immobilier.

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL.

Article 1.- Définition et portée.

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

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

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

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur.

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

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

Article 3.- Statuts de l'ensemble immobilier.

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

CHAPITRE II.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

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

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

Les parties privatives sont dénommées "double plateau à usage d'agence bancaire" "local à usage de commerce" (et/ou à l'usage de professions libérales) , "appartement", "duplex", "garage fermé", "garage ouvert", "cave" ou d'une manière générale "lot privatif" ou "partie privative".

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

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées à la SECTION IV du TITRE UN du présent acte.

Les parties communes sont divisées en dix mille / dixmillièmes, réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'ensemble immobilier ou des



M 958470

modifications effectuées aux alentours de l'ensemble immobilier, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'ensemble immobilier, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des dixmillièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé au constructeur de modifier l'acte de base.

La nouvelle répartition des dixmillièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

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

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

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

Article 6.- Parties communes.

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

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

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivi-

onzième feuille

3 

sibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'ensemble immobilier, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Les parties communes de l'ensemble immobilier sont décrites ci-après.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

Sont présumées communes, les parties de l'ensemble immobilier affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1. Sous-sol bâti et non bâti.

* Le sous-sol bâti est constitué par toutes les constructions érigées en sous-sol, notamment le complexe de garages fermés, de garages ouverts et de caves, les fondations des bâtiments, les murs porteurs, les locaux techniques et caetera...

Ce sous-sol bâti est commun sauf en ce qui concerne les parties privatives telles que reprises à l'acte de base.

* Le sous-sol non bâti représente l'espace existant en profondeur en-dessous de la superficie du présent ensemble immobilier en ce compris l'espace situé en dessous du sous-sol bâti.

Le sous-sol non bâti est commun, en ce compris le sous-sol situé :

- sous le complexe de garages fermés, de garages ouverts, de locaux techniques et de caves situé au niveau -1 de l'ensemble immobilier;
- sous les jardins, la placette, les chemins d'accès pour les piétons et les véhicules automobiles.

2. Sols bâti et non bâti.

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant chaque édifice, de la portion de sol restée non bâtie.

* Le sol bâti est représenté notamment par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de chaque édifice divisé, les différents accès destinés aux piétons et/ou aux véhicules automobiles, motos et vélos, les terrasses et trottoirs ainsi que l'ensemble de la placette et de son passage couvert (sous réserve de ce qui est prévu au présent acte au sujet de la jouissance privative, exclusive et perpétuelle des terrasses et "jardins privatifs" ainsi que de la placette).

* Le sol non bâti représente l'aire sur laquelle aucune construction n'est établie.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

3. Gros murs - colonnes en béton.

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.

Les colonnes en béton armé situées dans le complexe de garage fermés et de caves en sous-sol, les locaux commerciaux et les appartements privatifs, sont des parties communes de l'ensemble immobilier.

4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs.

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs.

Les murs qui séparent un lot privatif de locaux communs de l'édifice, doivent être considéré comme mitoyens.

6. Murs intérieurs d'un lot privatif.

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

7. Murs (revêtements et enduits).

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

8. Plafonds et planchers - Gros oeuvre.

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

9. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits.

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

10. Cheminées.

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

11. Toit.

Le toit est un élément commun à chaque bâtiment. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et

lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

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

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

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



12. Façades.

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

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

13. Fenêtres et bow-windows.

Les fenêtres, bow-windows et porte-fenêtres avec leur châssis sont des éléments communs. Les vitres, volets et persiennes sont des éléments privatifs; leur remplacement constitue une charge privative à chaque lot privatif.

Afin d'assurer une parfaite harmonie à l'ensemble immobilier, les travaux de peinture des faces extérieures aux fenêtres, bow-windows, porte-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Le style des fenêtres, bow-windows, porte-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.

14. Escaliers.

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

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les copropriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas

des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

15. Portes palières.

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives, face intérieure et communes, face extérieure. La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant seront à sa charge.

16. Canalisations - Raccordements généraux.

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes. Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

17. Electricité.

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manoeuvre du parking, des garages fermés, des garages ouverts et des emplacements de parking, de tous les locaux techniques et des communs en général est déclaré partie commune.

18. Locaux à usage commun.

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution, la rampe d'accès au garage, l'aire de manoeuvre devant les emplacements de parking et garages ouverts et garages fermés, les locaux techniques et les tuyauteries communes de distribution et de manière générale les locaux affectés à l'usage commun. Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

Dans le feuillet

3
↓

19. Balcons et terrasses en général.

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, et caetera...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade ou de la toiture, participent au caractère commun de l'édifice. En ce qui concerne les terrasses et balcons à jouissance privative, exclusive et perpétuelle, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont des parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même si elles dépendent des parties privatives comme par exemple les ciels de terrasses et balcons. Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif, bénéficiant d'un droit de jouissance privative, exclusive et perpétuelle sur le balcon et/ou la terrasse, s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus à son fait ou au fait de l'occupant du lot privatif. Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

20. Balcons et terrasses situés aux étages.

Les balcons et les terrasses situées aux étages des bâtiments servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière. Si les terrasses et balcons sont à jouissance privative, exclusive et perpétuelle d'un des propriétaires, le revêtement spécial qui les recouvre est un élément commun (sous réserve des frais exposés par la copropriété mais incombant au copropriétaire responsable des dégâts causés au revêtement dont question au point 19 ci-avant et qui devront être dans ce cas remboursés par ce dernier à la copropriété).

21. Garde-corps et balustrades.

Il est renvoyé à cet égard aux précisions contenues sous les numéros 12 et 19. Il est fait observer que les éléments ornementaux (bacs à fleurs), s'ils sont imposés par l'assemblée générale des copropriétaires, sont communs. Ils dépendent directement de l'assemblée générale plénière quant aux charges.

22. Jardins, terrasses et placette.

Les jardins et terrasses entourant les trois bâtiments à appartements sont à usage commun. Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du

rez-de-chaussée, un droit de jouissance privative, exclusive et perpétuelle sur les parties du sol commun, aménagées en "jardins privatifs" ou en terrasses, tels que décrits ci-dessus, sous le titre "parties privatives". Il est attribué au propriétaire et/ou occupant du plateau à usage d'agence bancaire dénommé "A1" un droit de jouissance privative, exclusive et perpétuelle sur la placette tel que décrite ci-dessus, sous le titre "parties privatives".

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

En contrepartie, le bénéficiaire en supporte les charges (charges communes particulières).

23. Usage et jouissance exclusifs.

Si l'usage et la jouissance privatifs exclusifs et perpétuels d'une partie commune sont attribués à un lot privatif, cette partie commune conserve son statut de partie commune, malgré son affectation privative, exclusive et perpétuelle.

En contrepartie le bénéficiaire en supportera les charges d'entretien (charges communes particulières).

24. Garage fermé - garage ouvert.

Le garage fermé est délimité par les murs formant son pourtour et par la porte le fermant.

Le garage ouvert est délimité par les murs formant son pourtour.

Tous les propriétaires ayant le droit d'user du complexe de garages en sous-sol, ledit complexe commun a un caractère de copropriété; seuls les propriétaires des garages fermés et garages ouverts en supportent les charges (charges communes particulières).

Il est dénié aux propriétaires des garages le droit de les modifier et/ou de les déplacer.

25. Ascenseur.

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

L'ascenseur est un élément commun à chaque bâtiment.

26. Chauffage.

Chaque lot privatif du complexe immobilier, exception faite des garages fermés, des garages ouverts et des caves, dispose de sa propre chaudière individuelle

privative, au gaz, située à l'intérieur de chaque lot privatif.

Néanmoins, les appareillages et canalisations communs à l'ensemble du complexe immobilier et desservant tant les différentes chaudières privatives que les parties communes dudit complexe sont des éléments communs.

Aucun autre type de chauffage ne sera admis sans autorisation de l'assemblée générale.

27. Puits et fosses d'aisance.

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

28. Antennes.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses et les balcons privatifs est interdit.

Toutefois, l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés pourra autoriser l'installation d'une antenne sur le toit aux frais du demandeur. Cette installation ne pourra cependant être effectuée qu'après l'envoi au syndic, soit par pli recommandé, soit contre accusé de réception signé par lui, d'une copie conforme des autorisations administratives.

Article 7.- Situation juridique des parties communes de l'ensemble immobilier.

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

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

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

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




M958471

inséparable.

Article 8.- Définition des parties privatives.

Chaque propriété privative comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes, et notamment le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec les hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non-portantes, les portes, les volets, persiennes, vitres des fenêtres/porte-fenêtres et bow-windows, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations de chauffage particulières (chaudières privatives) et les sanitaires particuliers (lavabos, évier, water-closet, salle de bains, et caetera), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du lot privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et caetera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-17 de statuts.

φ Housmes come qui
Sont situés au noz-no.
chauffés des Bâtiments
"A", "B" et "C". Les
Appartements du noz-no.
chauffés par un autre
système à l'usage de
Boulevard par
l'existence d'une
partie, ou libérale
ou non commune
Noms: Ammu.



Article 9.- De la destination et de la jouissance des parties privatives.

Destination :

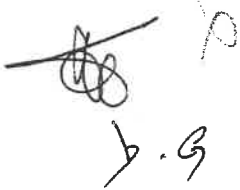
Toute modification de la destination d'une partie privative devra nécessairement être prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

1. Appartements et duplex :

Tous les appartements et duplex sont destinés exclusivement à l'habitation résidentielle ~~ou à l'exercice d'une profession libérale.~~

L'exercice d'une profession libérale dans le complexe immobilier ne pourra jamais troubler la jouissance des autres copropriétaires ou occupants. Si l'exercice d'une profession libérale entraîne de nombreuses visites, le titulaire de ladite profession devra s'entendre avec le syndic pour fixer, par un forfait, l'indemnité à payer pour l'usage intensif de parties communes du complexe immobilier.

Tous les Communes
Noms: Ammu, par
Savoir pour l'usage



↓ ou non Communes
Noms: Ammu.



2. Les locaux à usage de commerce au rez-de-chaussée :

Les locaux à usage de commerce situés au rez-de-chaussée des bâtiments ne pourront être affectés qu'à des activités de commerce de détails et/ou des activités du secteur HORECA, et pour autant que ces activités ne soient pas considérées comme entrant dans la catégorie des établissements dangereux, incommodes ou insalubres ou encore dans la catégorie des établissements entraînant des nuisances sonores (discothèque, salle de spectacle, et cætera ...) ou autres (comme par exemple une boucherie ou poissonnerie avec atelier de débitage, une boulangerie avec atelier mais bien les comptoirs de vente de ces types de produits). Il s'agit ici simplement de définir le principe suivant lequel le copropriétaire et/ou l'occupant des locaux à usage de commerce peuvent les affecter à l'usage prédéfini, après avoir obtenu toutes les autorisations administratives requises, notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, sans avoir à en demander l'autorisation préalable des autres copropriétaires, lesquels ne pourront en aucun cas s'y opposer. Il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'obtenir lesdites autorisations administratives requises. L'exercice de commerces ne pourra jamais troubler la jouissance des autres copropriétaires et/ou occupants.

3. Activités exercées par l'agence bancaire située au rez-de-chaussée du bâtiment "A" - clause de non concurrence : Aucune activité ne pourra être exercée dans le complexe immobilier qui pourrait constituer à quelque titre que ce soit une concurrence avec une des activités de la Banque Bruxelles Lambert ou de ses successeurs exerçant les mêmes activités.

Jouissance :

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privatifs dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation du bâtiment concerné et/ou de l'ensemble immobilier.

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et

couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans leur lot privatif des tables ou des chaises non munies de sabots "antibruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

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

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

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires, à l'exception du propriétaire de l'agence bancaire, de ses successeurs à tous titres ou locataires, qui pourront aménager leurs locaux sans devoir recourir à l'assentiment écrit de l'architecte "auteur" du projet ou désigné par le syndic.

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

Les copropriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini par l'architecte.

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

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

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

L'immeuble. La radio-télédistribution sera installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic. Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires du bâtiment, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

Lorsque les copropriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 10.- Des limites de la jouissance des parties privatives.

Harmonie :

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du bâtiment et/ou de l'ensemble immobilier, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale plénière prise à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte auteur du projet ou à son défaut désigné par l'assemblée générale plénière des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

Location :

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

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

Caves :

Les caves ne pourront être cédées qu'à des propriétaires de parties privatives dans l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à transcription.

Un copropriétaire peut toujours, par acte authentique



M 958473

soumis à la transcription, vendre à un autre copropriétaire, la cave qui est sa propriété.

Garages fermés et ouverts en sous-sol et emplacements de parking sur la placette :

Les garages fermés et ouverts et les emplacements de parking sur la placette sont destinés à garer des véhicules automobiles. Ces emplacements peuvent également servir à garer des motos, des vélomoteurs ou autre petits véhicules à moteur, des vélos, des voitures d'enfants, des bateaux et leurs remorques.

Aucun dépôt d'ordures ménagères, atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ou dangereuses ne pourront y être installés.

Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit d'autre, même temporairement.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers les garages fermés et ouverts en sous-sol et sur l'aire de manoeuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

Le lavage des voitures sera permis à l'endroit que désignera l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité simple.

Les garages fermés et ouverts peuvent être cédés séparément d'un local à usage de commerce, d'un appartement ou d'un duplex situé dans un des trois bâtiments du présent ensemble immobilier; ils peuvent être loués à des personnes n'occupant pas un des trois bâtiments.

Il est cependant ici expressément stipulé que les caves dénommées C30, C31, C32 et C33 pourront être cédées indépendamment des garages ouverts qui leur donnent accès, à savoir les garages ouverts dénommés P25 et P33.

Terrasses, balcons et jardins avec jouissance privative, exclusive et perpétuelle :

1. Les balcons et terrasses (situés aux étages) qui ne sont accessibles qu'aux occupants d'un seul appartement sont affectés à la jouissance privative, exclusive et perpétuelle desdits occupants.

2. Les terrasses et "jardins privatifs" (situés au rez-de-chaussée) des "bâtiments A, B et C" et qui ne sont accessibles qu'aux occupants d'un seul appartement ou d'un seul local à usage de commerce sont affectés à la jouissance privative, exclusive et perpétuelle desdits occupants.

Quartier zone feuillet
9
B

Malgré leur affectation, ces balcons, terrasses et cette partie du sol conservent leur statut de partie commune.

En contre-partie, le bénéficiaire en supporte les charges (charges communes particulières).

Ainsi, les propriétaires bénéficiant de la jouissance privative, exclusive et perpétuelle d'un jardin devront entretenir à leurs frais ledit jardin et tailler les haies délimitant le dit jardin consacré à leur jouissance privative.

Par le surplus, il est renvoyé à la SECTION IX du TITRE I du présent acte de base.

Il est interdit de déposer sur les terrasses du rez-de-claussée à jouissance privative, exclusive et perpétuelle aussi bien en façade avant qu'en façade arrière et latérale, des armoires, frigos, ustensiles de ménage ou d'y pendre des vêtements ou du linge, dans la mesure où ils seraient visibles de l'extérieur; sont seuls autorisés les meubles de jardin et les plantations.

Il est interdit de déposer sur les terrasses et balcons des étages quoi que ce soit, à l'exception des plantes. Cette exception constitue cependant une simple tolérance qui peut être supprimée par l'assemblée générale statuant aux trois-quarts des voix.

Il est interdit d'entreposer quoi que ce soit, même des fleurs et plantes, sur la corniche au niveau supérieur.

Il est expressément précisé que :

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

b) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappée de jouissance privative, exclusive et perpétuelle revient à l'association des copropriétaires, sans préjudice à l'indemnité devant revenir au copropriétaire qui en a la jouissance. Cette dernière sera fixée à dire d'expert désigné par l'assemblée générale plénière statuant à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés.

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

3. Infrastructure.

L'infrastructure, en ce compris les éléments d'étanchéité, reste chose commune.

4. Chaque titulaire d'un droit de jouissance privative, exclusive et perpétuelle relatif à ce jardin devra

entretenir régulièrement et avec soin ce jardin, les bacs à plantes ou à fleurs ainsi que les massifs et arbustes délimitant ledit jardin. Il en sera de même pour les haies et arbustes du côté (c'est-à-dire depuis le milieu des dites haies ou arbustes) qui borde son jardin.

A défaut d'entretien régulier et soigné des bacs à plantes ou à fleurs (même de ceux n'appartenant pas au titulaire d'un droit de jouissance privative, exclusive et perpétuelle d'un jardin) et du jardin (en ce compris les haies et les arbustes), la copropriété peut prendre en charge leurs frais d'entretien et de remplacement éventuels. Ces frais majorés de vingt pour cent à titre de pénalité seront supportés proportionnellement par les propriétaires défaillants.

5. L'aspect des jardins (tant à usage privatif que commun) intéressant toute la copropriété, il est prévu à charge des occupants : une interdiction absolue de jeter quoi que ce soit de leurs fenêtres et balcons dans les jardins, d'y secouer et battre des tapis, nappes, vêtements et caetera. De même l'écoulement (débordement) d'eau des bacs à fleurs et à plantes sera évité.

Les jardins devront conserver leur destination de jardins d'agrément et un caractère décoratif en rapport avec le standing du complexe immobilier.

Article 11.- Transformations.

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale plénière des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte et l'ingénieur en stabilité auteurs du projet, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale plénière des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

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

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale plénière ne dégage pas le ou les copropriétaires

à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes. Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite pour remettre les lots privatifs dans leur pristin état.



M 958474

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

Article 12.- Dénomination - Siège.

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DES RESIDENCES VULPILIO". Elle a son siège dans le bâtiment "A", sis à Namur, section de Wépion, chaussée de Dinant.

Article 13.- Personnalité juridique Composition.

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

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

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leur quote-part dans les parties communes.

Article 14.- Dissolution - Liquidation.

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'ensemble immobilier n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'ensemble immobilier reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute

par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

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

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires.

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

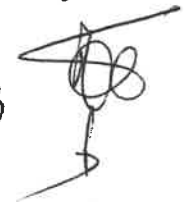
En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, et caetera ..., à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antennes, tableaux, objets décorant des parties communes et caetera.

Article 16 - Objet.

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

quinzième feuille

9 

Article 17 - Solidarité divise des copropriétaires.

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

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

Article 18.- Actions en justice.

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

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

Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires.

I. Assemblée générale des copropriétaires.

§ 1. Pouvoirs.

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'ensemble immobilier en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

§ 2. Composition.

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

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propiétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

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

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

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

Si une portion de l'ensemble immobilier appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux. Faute de notification par les intéressés au syndic (par

lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu. Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

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

L'assemblée générale annuelle aura lieu à la date et à l'endroit indiqués dans les convocations et à défaut d'indication d'endroit, au siège de l'association des copropriétaires.

§ 4.- Convocation.

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

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

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

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

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

§ 5.- Ordre du jour.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque



W958475

l'assemblée.

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le verbe "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

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

Cette demande sera faite par écrit au syndic, au moins trente jours avant la date prévue pour l'assemblée générale, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

La première assemblée sera convoquée dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'ensemble immobilier, auront fait l'objet d'une réception provisoire ou d'une entrée en jouissance par la société comparante qui fixera l'ordre du jour.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic et éventuellement les membres du Conseil de Gérance, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

§ 6. Constitution de l'assemblée.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés ont été 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.

§ 7.- Délibérations.

a) Droit de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes générales. Les copropriétaires disposent d'une voix par dixmillième (10.000^e) qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

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

Aucune personne mandatée par l'association des copro-

seizième feuille
g
b

priétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Dépenses d'entretien et de fonctionnement - pouvoirs de ratification

Préalablement à ce qui est indiqué ci-dessous, il est rappelé qu'il n'existe qu'une seule association des copropriétaires pour l'ensemble immobilier faisant l'objet du présent acte et que seule cette association des copropriétaires jouit de la personnalité juridique.

Les copropriétaires formant l'assemblée générale peuvent, chacun pour ce qui le concerne, déléguer aux copropriétaires de certains lots privatifs représentant un bâtiment en tout ou en partie, le complexe de garages fermés et ouverts en tout ou en partie, et caetera..., tous pouvoirs afin de gérer les parties communes particulières qui les concernent exclusivement étant les parties communes particulières telles que définies au présent acte. Les délégations et les pouvoirs dont question ci-dessus doivent être décidés par des copropriétaires statuant en assemblée générale, détenant ensemble quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les délégations et pouvoirs sont toujours révocables.

Les décisions qui seront ainsi prises par certains copropriétaires agissant au sein d'un bâtiment, d'une partie de celui-ci, du complexe de garage fermés et ouverts ou d'une partie de celui-ci et caetera ..., devront être prises aux mêmes majorités que celles requises par la loi ou les présents statuts, en ce qui concerne les décisions à prendre en assemblée générale. Lorsque les décisions et délibérations sont prises seulement par certains copropriétaires agissant dans le cadre d'une délégation de pouvoirs leur conférée par l'ensemble des copropriétaires agissant en assemblée générale dans le cadre du présent article, elles obligent tous les copropriétaires concernés, qu'ils aient été représentés ou non, dissidents ou incapables. Toutefois, lorsque ces décisions feront naître une dette à charge de l'association des copropriétaires de l'ensemble du complexe immobilier, la contribution à son paiement n'incombera toutefois qu'aux seuls copropriétaires des lots privatifs concernés. Ces décisions seront définitives et lieront ceux qui les ont prises, sous la condition résolutoire de leur improbation expresse par l'assemblée générale des copropriétaires. Ces décisions seront communiquées au syndic au plus tard trois mois avant la date prévue pour l'assemblée générale ordinaire afin que celui-ci puisse les communiquer aux différents

copropriétaires, en annexe à la convocation à ladite assemblée et puisse inscrire à l'ordre du jour de ladite assemblée un point relatif à l'improbation éventuelle des décisions prises par les copropriétaires en assemblée restreinte.

Les règles relatives aux délibérations de l'assemblée générale seront mutatis mutandis applicables aux décisions et délibérations qui seront prises dans le cadre des délégations éventuelles visées au présent article.

c) Quorum de présence - Deuxième assemblée.

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

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

d) Majorité absolue.

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

e) Considérations pratiques.

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, 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 des copropriétaires concernés.

Lorsqu'une majorité spéciale est 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, si l'unanimité de

tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

f) Procès-verbaux - Consultation.

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

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

§ 8.- Majorité spéciale - Unanimité.

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

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

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de gestion qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2) à la majorité de 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'ensemble immobilier ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'ensemble immobilier ou d'une partie de celui-ci ou de la remise en état de la partie endommagée, en cas de destruction partielle;



M 930/53

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

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

3) à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

a) 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'ensemble immobilier ou d'une partie de celui-ci;

b) sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires;

§ 9.- Actions en justice.

1) Par un copropriétaire.

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

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

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

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

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

2) Par un occupant.

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

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

Dix-septième feuillet

3
b

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

§ 10. Opposabilité - Information.

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

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

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

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

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

§ 11.- Présidence - Bureau - Feuille de présence.

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

Ils peuvent être réélus.

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

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président

assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présences sera certifiée conforme par les membres du bureau.

II. CONSEIL DE GERANCE.

Le conseil de gérance général est composé d'un président et de minimum autant d'assesseurs qu'il y a de bâtiments particuliers composant l'ensemble immobilier, soit trois assesseurs.

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par télex, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés à l'article 29 des statuts et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de gérance délibérera valablement si trois au moins de ses membres sont présents.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

III. SYNDIC.

§ 1. Nomination.

Est désignée en qualité de premier syndic, avec pouvoir de substitution, la société anonyme "IMMOBILIERE PAUL COPPIN", précitée.

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

Le syndic est nommé par l'assemblée générale plénière ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est

renouvelable.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

L'assemblée générale fixe les conditions de la nomination du syndic et éventuellement de sa révocation, sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts.

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

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

Les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic est nommé ou que le syndic reprend ses fonctions sans préjudice au droit de désigner un syndic provisoire.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Les membres du conseil de gérance ont droit à un jeton de présence déterminé par l'assemblée générale sur proposition du conseil de gérance.

§ 2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire.

L'assemblée générale plénière peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un ou plusieurs syndics provisoires ou adjoints 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.

§ 3. Publicité.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment



M958477

le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

§ 4. Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale plénière. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

§ 5. Pouvoirs.

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale. Il veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de gérance.

Le syndic est notamment chargé :

- 1) de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande,
- 2) de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;
- 3) d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;
- 4) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :
 - l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;
 - l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel, la souscription et la dénonciation de contrats d'entretien notamment pour les ascenseurs, le jardin et toute autre partie commune nécessitant un entretien régulier par un spécialiste;
 - la garde des archives intéressant la copropriété;
 - le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du

Dix-huitième feuille
3
↓

nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes;

- l'engagement ou le licenciement de délégués techniques et/ou de concierges. Les délégués techniques et/ou concierges assureront le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - gaz - ascenseurs - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

5) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter annuellement et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété (il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, et caetera...), répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

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

7) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-

11, paragraphe 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

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

9) de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier, à l'égard du notaire instrumentant, de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, de tout acte de mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale, et caetera...

10) dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de gérance. Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le copropriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement;

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

§ 6. Rémunération.

Le mandat du syndic et/ou des syndics provisoires ou adjoints est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Toutefois, si un syndic adjoint ou provisoire devait être désigné, avec pour mission exclusive la gestion d'un bâtiment ou de plusieurs bâtiments précis faisant partie de l'ensemble immobilier, sa rémunération constituera une charge commune particulière au bâtiment visé.

§ 7. Démission.

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil. Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

§ 8. Comptabilité.

a) Provision pour charges communes.

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

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

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

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

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant et proposera la constitution d'un fonds de réserve.



1950476

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

b) Paiement des charges communes.

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

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à deux cents francs par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphes 4 et 6 du Code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de trois cents francs au premier rappel, de cinq cents francs au deuxième rappel, de mille francs à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de trois mille francs de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à un avocat. A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume (indice santé), l'indice de référence étant celui du mois de janvier deux mille (base mil neuf cent nonante-six).

Dix-neuvième feuille
9
D
P

En cas de mise en oeuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

$$\frac{\text{indemnité de base X index nouveau}}{\text{index de départ}}$$

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

En cas de division de la propriété et/ou de démembrement de celle-ci, il est fait renvoi à l'article 27 des présents statuts.

c) Recouvrement des charges communes.

Le syndic en sa qualité de mandataire 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 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. Le syndic pourra toucher à due concurrence ou faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation contractuelle et irrévocable de leurs loyers étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

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

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

d) Comptes annuels du syndic.

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

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

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

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

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

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

Article 20.- Frais communs.

I. Composition des charges.

Les charges communes sont divisées en :

1) charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts de leurs parties privatives respectives dans les parties communes générales;

2) charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en fonction de l'utilité pour chaque lot privatif d'un bien ou service constituant une partie commune particulière.

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des parties communes utilisées par tous les copropriétaires; et en particuliers tous ceux qui ont trait à l'harmonie, l'aspect extérieur et l'environnement du complexe immobilier en général;

b) les frais d'administration et de correspondance;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes générales 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 à l'usage de l'ensemble des copropriétaires de l'ensemble immobilier, des voiries (à l'exception de ce qui est dit plus bas au sujet de la placette) ainsi que de tous les aménagements, des accès aux

abords de l'ensemble immobilier et au sous-sol;

f) les indemnités dues par la copropriété constituée en faute;

g) les frais de reconstruction de l'ensemble immobilier détruit;

h) le salaire des délégués techniques, du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien et/ou des concierges avec tous accessoires et assurances; pour autant que ceux-ci ne soient pas affectés uniquement à l'un ou l'autre bâtiment faisant partie de l'ensemble immobilier;

i) la rétribution du syndic et/ou du secrétaire;

j) l'électricité, le gaz et l'eau de la ville pour les services des parties communes générales;

k) les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'ensemble immobilier et de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes générales;

et d'une manière générale, tous les coûts relatifs aux parties communes générales pour l'usage desquelles l'assemblée générale établira éventuellement un règlement particulier de répartition des coûts.

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

Sont considérées comme charges communes particulières :

a) Les dépenses relatives à l'entretien et au renouvellement des parties communes particulières, à l'exception de tout ce qui a trait à l'harmonie, l'aspect extérieur et à l'environnement en général de l'ensemble immobilier;

b) les frais de fonctionnement des utilités propres à chaque bâtiment;

c) les frais d'entretien et de réparation des cages d'escalier vers les étages sont des charges communes particulières aux seuls appartements et duplex situés aux étages desservis par l'escalier du bâtiment pris en considération. Les locaux à usage de commerce et d'agence bancaire situés au rez-de-chaussée et disposant d'une entrée privative à rue n'interviennent pas dans les frais



M900473

d'entretien et de réparation de la cage d'escalier. Les appartements du rez-de-chaussée, les caves et les garages fermés et ouverts n'interviendront que dans les frais d'entretien et de réparation de la cage d'escalier vers la cave et dans les frais d'entretien et de réparation du hall commun d'entrée au rez-de-chaussée;

d) les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement des ascenseurs sont des charges communes particulières aux seuls appartements, duplex, caves, garages ouverts et garages fermés, situés aux étages desservis par l'ascenseur du bâtiment pris en considération. Les locaux à usage de commerce et les appartements du rez-de-chaussée n'interviennent pas dans les frais d'entretien et de réparation des ascenseurs.

e) les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de la porte d'entrée vers les garages fermés et ouverts au sous-sol, de la rampe d'accès, des aires de circulation et de manoeuvres desservant les garages fermés et ouverts, des équipements techniques spécifiques à l'exploitation des garages fermés et ouverts sont des charges communes particulières aux seuls garages fermés et ouverts et seront exclusivement supportés par les propriétaires desdits garages fermés et ouverts, sur la base du critère de l'utilité de ces parties communes pour ces garages fermés et ouverts.

f) les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de la placette dont la jouissance privative, exclusive et perpétuelle est attribuée au propriétaire de l'agence bancaire, dénommée A1, située au rez-de-chaussée du bâtiment "A", sur la base du critère de l'utilité de cette partie commune pour ladite agence bancaire.

g) les locaux à usage de commerce (et/ou à usage de professions libérales) ou d'agence bancaire du rez-de-chaussée disposant d'un accès propre totalement indépendant du reste du bâtiment dont ils font partie (bâtiment avec lequel ils n'ont aucun accès ni communication communs) et possédant une installation de chauffage indépendante, ne contribueront pas aux charges communes particulières du bâtiment concerné, à l'exception de toutes celles qui sont réservées à l'usage de tous les copropriétaires, tels que celles inhérentes au bâtiment proprement dit (toitures, murs portants, fondations, et caetera ...).

Toutes ces charges particulières sont établies en fonction de l'utilité pour chaque bien privatif ou à jouissance privative et exclusive des biens et services communs.

Pour la gestion particulière d'un bâtiment il est fait

Vingtième feuille
9 ~~10~~
b

référence mutatis mutandis au présent statut et règlement d'ordre intérieur.

Le principe est que :

Les charges d'entretien et de réparation des parties communes, nées des besoins communs, sont supportées par les copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts indivises dans les parties communes générales, lesquelles ont été établies en fonction de la valeur intrinsèque respective de chaque partie privative et de ses droits dans les parties communes, sauf stipulations contraires de l'acte de base ou du présent Règlement de copropriété, notamment en ce qui concerne :

a) la ou les parties communes de l'ensemble immobilier dont la jouissance privative, exclusive et perpétuelle (par exemple les terrasses, balcons et jardins "privatifs", la placette) est réservée aux seuls propriétaires et/ou occupants d'une partie privative bien déterminée pour l'entretien et la réparation desquelles seuls les copropriétaires et/ou occupants de la partie privative concernée sont tenus.

b) les ascenseurs, les escaliers et toutes les autres charges qui ne sont particulières qu'à certaines parties privatives parce que générées par des parties communes elles-mêmes particulières car ne desservant que lesdites parties privatives, ou n'étant utiles qu'aux dites parties privatives; ce sont alors non pas des charges communes générales mais des charges communes particulières qui se répartissent entre les différentes parties privatives suivant les clés de répartition définies par le présent Règlement de copropriété, ou à défaut de règles de répartition plus précise, suivant l'utilité pour chaque partie privative des biens et services communs donnant lieu à ces charges.

II. Premières charges communes.

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

1) le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.

2) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou la société comparante.

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

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

Article 21.- Consommations individuelles.

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque copropriétaire. Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme des dépenses communes.

Article 22.- Impôts.

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

Article 23.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire.

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

Article 24.- Recettes au profit des parties communes.

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

Article 25.- Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celle-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque pro-

propriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

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

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



Article 26.- Cession d'un lot.

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état :

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

2) des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

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

Le notaire en informe les parties.

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

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

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

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

W958480

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

Il est ici précisé que la "partie comparante" aux présent acte de base ne devra pas contribuer au financement du fonds de réserve pour les lots privatifs non vendus qui ne seraient pas occupés.

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.

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 exemple par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation. Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, nonobstant toutes conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission.

Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 paragraphe premier du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion. Le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

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

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes par le syndic lors de la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'association des copropriétaires qui pourra en demander le remboursement au cédant.

Les frais découlant des travaux urgents décidés par le

vingt-et-unième juillet

g
O
S

Syndic conformément à l'article 30 des statuts après la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'acquéreur, nonobstant toutes conventions contraires entre les parties.

Article 27.- Indivision.

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, le démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues afférentes audit lot.

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS.

Article 28.- Généralités.

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

Article 29.- Genre de réparations et travaux.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 30.- Réparations urgentes.

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les propriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 31.- Réparations ou travaux non urgents.

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

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

Article 32.- Servitudes relatives aux travaux.

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, moyennant rendez-vous préalable fixé de commun accord (et en ce qui concerne l'agence bancaire, en dehors de ses heures d'ouverture), par leurs locaux privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, moyennant rendez-vous préalable fixé de commun accord (et en ce qui concerne l'agence bancaire, en dehors de ses heures d'ouverture), donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, et caetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant dans un rayon de vingt kilomètres du présent complexe immobilier, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction du complexe immobilier et/ou du bâtiment concerné, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement de l'ensemble immobilier.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties non encore vendues où devront s'effectuer lesdits travaux et y acheminer les matériaux à mettre en oeuvre. Ils pourront donc, pendant toute cette période, véhiculer des matériaux dans les parties communes ou privatives non encore vendues de l'ensemble immobilier.

Si un copropriétaire fait effectuer ultérieurement des

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

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



CHAPITRE VI.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION.

Article 33.- Responsabilité - Primes d'assurances.

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des bâtiments, tant communes que privatives, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par la partie comparante, au mieux des intérêts des copropriétaires.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion et l'exécution de ces assurances et de signer les 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.

Article 34.- Types d'assurance.

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par les soins du syndic:

1) **Assurance incendie et périls connexes.**

Cette assurance vise au moins: l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et attentats, les risques électriques, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les heurts de véhicules, les dégâts des eaux, les bris de vitrages, les recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblai et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

2) **Assurance responsabilité civile bâtiment et ascenseur.**

3) **Assurance du personnel salarié.**

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié (accidents du travail, chemin du travail et responsabilité civile des tiers).

4) **Assurance responsabilité civile du syndic.**

Cette assurance sera souscrite en faveur du syndic s'il est un propriétaire non professionnel.

II.- D'autres assurances pourront être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de l'association des copropriétaires ou de tous les copropriétaires tant pour les parties privatives que pour les parties communes avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic provisoire, les locataires et tous autres occupants de l'ensemble immobilier et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article 35.- Responsabilité des occupants.

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires et d'une manière générale, les occupants à tous titres de l'immeuble, s'engagent à insérer dans toutes conventions d'assurance 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 les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à ses biens.

L'occupant devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier. Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge de l'occupant."

Article 36.- Franchises.

Lorsque le contrat d'assurance 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 la police d'assurance concerne une partie commune;
- 2) le propriétaire du lot privatif si le dommage ne concerne que son lot;
- 3) les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leur nombre, si le dommage concerne plusieurs lots privatifs.

Les franchises éventuellement dues pour les assurances couvrant la responsabilité civile constituent une charge commune générale de la copropriété.

Article 37.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances.

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui resteront obligatoirement applicables tant que de nouvelles polices n'auront pas été souscrites par le syndic et ratifiées par l'assemblée générale.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son lot privatif, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 38.- Sinistre.

Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage. Il lui appartient de veiller et superviser les travaux à effectuer suite aux dégâts, sauf s'il s'agit de dommage concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le syndic et déposées en banque sur un compte spécial ouvert par le syndic à cet effet. Il appartient dès lors au syndic de signer l'acte de quittance et l'éventuel accord transactionnel. Cet accord pourra cependant être signé 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 de cet accord devra être remise au syndic avant qu'il ne signe l'acte de quittance de l'indemnité.

Il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités. Toutefois, les indemnités pourront cependant être encaissées par le propriétaire concerné, si elles résultent d'une assurance particulière qu'il aurait souscrite et dont il a exclusivement supporté les primes et impôts.

Dans toutes les hypothèses reprises au présent article, si l'indemnité n'est pas suffisante pour la réparation du dommage, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage.

Article 39.- Utilisation des indemnités.

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale, statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de destruction partielle et, à l'unanimité des voix de tous les propriétaires en cas de destruction totale, décide ou non la reconstruction.

Si la reconstruction est décidée, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction.

Dans ce cas, si l'indemnité est insuffisante pour l'acquit

des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion de leur quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure préalable sur ce qui sera dû, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic à un compte spécial ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'article 37.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, en cas de reconstruction partielle, et à l'unanimité des voix de tous les propriétaires en cas de reconstruction totale.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par lettre recommandée à adresser aux propriétaires dissidents, dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire partiellement l'immeuble, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'édifice,



M 958482

il leur serait retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les propriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

Article 40.- Assurances particulières.

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

B. Les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition de supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Du
Nouvel Ammu

Article 41.- Destruction de l'immeuble vétuste - Fin de l'indivision.

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'ensemble immobilier aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit la démolition et la reconstruction de l'ensemble immobilier ou la vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'ensemble immobilier en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du "sinistre total" seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des propriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER "LES RESIDENCES VULPILIO".

Article 42.- Portée - Modifications.

Il est arrêté, entre tous les propriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la

majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

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

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 19 paragraphe 10.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

SECTION I. ASPECTS EXTERIEURS.

Article 43.- Nettoyage.

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, etcætera).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les hall du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manoeuvre vers le sous-sol, les couloirs des caves, les locaux à poubelles; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Article 44.- Jardins.

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, en accord avec le conseil de gérance, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

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

Il est fait observer que les copropriétaires ayant la jouissance privative, exclusive et perpétuelle d'un jardin au rez-de-chaussée devront entretenir celui-ci à leur frais exclusifs et en harmonie avec les jardins et abords communs. A défaut d'exécuter leurs obligations, le syndic, après avertissement écrit, pourra faire exécuter les travaux d'entretien par un entrepreneur de travaux de jardinage aux frais du défaillant qui en sus du coût réel devra verser à la copropriété une somme égale à ce coût à titre de dommage et intérêts.

Toutefois, cette disposition ne sera pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance privative et exclusive.

Article 45.- Entretien et aspect.

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes générales à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Si les **occupants veulent** mettre :

1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type identique pour tout l'immeuble et auront une teinte déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires.

2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identiques à celle déterminée par l'architecte.

3) des tentures qui seront de type identique pour tout l'immeuble et auront une teinte déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires.

4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'architecte.

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

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

Toutefois, il est dès à présent prévu que chaque local commercial pourra disposer d'une ou de plusieurs enseigne(s) commerciale(s) extérieure(s), sous réserve de l'obtention préalable des autorisations légales et de ce qui est prévu ci-après, sauf ce qui est expressément prévu ci-dessous pour l'agence bancaire (lot privatif "A1") au présent acte. Il appartient à l'assemblée générale plénière d'arrêter toutes les conditions relatives à la pose extérieure d'une enseigne commerciale.

Les commerçants devront obtenir l'autorisation écrite et préalable du syndic pour la pose d'une enseigne extérieure ancrée dans la façade.

Le commerçant désireux d'obtenir cette autorisation devra adresser au syndic toutes les coordonnées de l'enseigne (dimensions, couleurs, matières, lieux d'ancrage, etc..). Celui-ci devra vérifier si les conditions arrêtées par



M 950483

l'assemblée générale plénière sont remplies dans l'affirmative il donnera son accord par écrit dans la quinzaine de la réception de la demande.

Au cas où les conditions ne seraient pas remplies, soit le commerçant se plie aux exigences de l'assemblée, soit le syndic porte la demande à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale qui n'aura à justifier ni de son accord ni de son refus.

Toutefois, le propriétaire de l'agence bancaire, ses successeurs à tous titres et ses locataires sont dès à présent expressément autorisés, sans avoir à solliciter une autorisation préalable de l'assemblée générale des propriétaires et sans aucune restriction hormis les dispositions légales en vigueur :

1. à placer sur la façade du bâtiment "A" où est située son agence bancaire, ainsi que sur les fenêtres de ladite agence, tant intérieures qu'extérieures, toutes les enseignes lumineuses ou autres, réclames ou publicités qu'elle jugera utiles et ce, en dérogation avec ce qui est stipulé ci-dessus.

2. à placer dans ladite agence bancaire ses appareils de conditionnement d'air et tous appareils nécessaires à son exploitation, de même que ses appareils SELF BANK et un appareil BANKSYS, en façade. Les condenseurs seront placés en sous-sol et la sortie d'air des extracteurs se fera au niveau du trottoir, par les soupiraux prévus à cet effet.

3. à modifier la façade extérieure du bâtiment "A" au niveau du rez-de-chaussée qu'elle occupe mais en concertation avec l'architecte "auteur" du projet.

4. à placer une enseigne lumineuses sur un poteau situé sur la placette.

5. les différentes enseignes lumineuses de l'agence bancaire pourront être allumées vingt-quatre heures sur vingt-quatre.

SECTION II.- ORDRE INTERIEUR.

Article 46.- Service des eaux.

1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.

2) Chaque copropriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

3) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le constructeur de l'immeuble, au nom des

vingt-quatrième feuille

9
b

fiturs copropriétaires.

Article 47.- Aspect - Tranquillité.

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre relatifs aux garages fermés et ouverts, devront être maintenues libres en tous temps.

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

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

Les tapis, nappes et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'ensemble immobilier, en ce compris les toits, balcons et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'ensemble immobilier, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Les occupants de l'ensemble immobilier sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'ensemble immobilier des poissons, des chiens, chats et oiseaux non divagants.

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

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du conseil de gérance ou du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

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

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobiles

et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manoeuvre, à l'effet de ne point gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

L'accès aux garages fermés et ouverts est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de parking extérieur ou les occupants d'un garage fermé ou ouvert s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

Le tout sous réserve de ce qui est dit ci-avant à l'article 10. "Garages fermés et ouverts en sous-sol et emplacements de parking sur la placette".

Les propriétaires ou locataires de l'agence bancaire ou des locaux à usage de commerce ou de professions libérales, situés au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier, devront en tout temps et à leurs frais assurer une isolation acoustique parfaite de leurs locaux vis-à-vis des appartements situés au dessus ou à côté de ceux-ci.

SECTION III.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX.

Article 48.- Mode d'occupation.

a) Généralité.

Les copropriétaires, locataires, gens de maison et autres occupants de l'ensemble immobilier, 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'ensemble immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

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

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 47, à propos de la présence d'animaux.

S'il est fait usage, dans l'ensemble immobilier,

d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou autres modes de transmission.

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

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des garages et les halls d'entrée.

b) Transmission des obligations.

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

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

c) Location.

1. - Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables, dont les coordonnées devront être communiquées au syndic, par les propriétaires des biens mis en location, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance des locataires.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de trois mois de loyer au titre de garantie locative.

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

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

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

5. - En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second



M 958484

avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Article 49.- Publicité.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité dans l'enceinte de l'ensemble immobilier, sauf ce qui est dit ci-avant à l'article 45 du présent acte.

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

Pour annoncer la vente ou la location des appartements, il sera fait usage de placards de type et dimensions à fixer par le gérant et à apposer aux endroits à désigner par lui.

La partie comparante se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'elle jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'ensemble immobilier.

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

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


Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Article 50.- Interdictions.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, 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 désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

vingt-neuvième feuille


Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'ensemble immobilier, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Article 51.- Caves, emplacements de parking sur la placette et garages fermés ou ouverts.

La propriété et la jouissance des caves, emplacements de parking sur la placette et garages fermés ou ouverts sont réglés à l'article 10 du présent acte.

Article 52.- Divers.

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

SECTION IV.- REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE.

Article 53.- Chauffage.

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité de gaz consommée par ses occupants. Les relevés se feront par la société distributrice ou le syndic.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par le copropriétaire concerné. La consommation de gaz pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes.

Article 54.- Eau.

Les bâtiments sont raccordés au réseau de distribution d'eau par un compteur général.

Chaque appartement privatif est pourvu d'un décompteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants. Les relevés se feront par la société de distribution ou le syndic.

Les frais de consommation y afférents seront supportés

exclusivement et totalement par le copropriétaire concerné. La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un décompte spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du décompte spécifique et du compteur général seront répartis entre les copropriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes.

Article 55.- Electricité.

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, des aires de parking, trottoirs et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune, à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs, à l'exception de l'éclairage de la placette incombant spécifiquement au titulaire du droit de jouissance privative, exclusive et perpétuelle sur ladite placette.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

SECTION V.- ASCENSEURS.

Article 56.- Répartition des frais d'ascenseur.

Les ascenseurs desservant chaque bâtiment seront considérés comme parties communes particulières.

Par conséquent, il est prévu que pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un ascenseur quelconque et de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privative dans les dites charges correspondra à la répartition fixée à l'article 20 des présents statuts.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparations des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision des copropriétaires concernés, prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix et ratifiée par l'assemblée générale de tous les propriétaires de l'ensemble immobilier.

SECTION VI. DIFFERENDS.

Article 57.- 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 laquelle doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

Article 58.- Conservation et diffusion des documents.

Il sera photocopié des exemplaires des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur. Ils seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'ensemble immobilier ou une partie quelconque de cet ensemble immobilier, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces statuts et règlements devront soit être transcrits en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, soit ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaires d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'ensemble immobilier, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'ensemble immobilier, les parties devront faire élection



M 958485

de domicile attributif de juridiction à Nivelles.

Article 59.- Renvoi au Code civil.

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

Article 60.- Table des matières.

Exposé préliminaire.

Section I. Exposé préliminaire.
Section II. Déclaration

**TITRE I. Division de l'ensemble immobilier -
Acte de base.**

Généralités.

Section I. Description du bien.
Section II. Désignation et division du bien -
Mise sous le régime de la copropriété
forcée.

Section III. Annexes aux statuts.

Section IV. Description du bien.

A) Généralités.

B) Détermination des parties
privatives et répartition
des quote-parts dans les
parties communes.

I. Les parties privatives.

1) Au sous-sol.

a) garages fermés.

b) garages ouverts.

c) caves.

2) Parties privatives du bâtiment A.

3) Parties privatives du bâtiment B.

4) Parties privatives du bâtiment C.

II. Les parties communes.

1) Parties communes générales situées au
sous-sol

2) Parties communes générales situées au
-rez-de-chaussée

3) Parties communes particulières du
"bâtiment A"

4) Parties communes particulières du
"bâtiment B"

5) Parties communes particulières du
"bâtiment C"

vingt-sixième feuille

[Signature]
9

Répartition des quotités dans les parties communes.

- Section V. Autorisation irrévocable d'ériger toutes les constructions de l'ensemble immobilier.
- Section VI. Modifications éventuelles à l'acte de base.
- Section VII. Mandat.
- Section VIII. Renonciation à l'accession.
- Section IX. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

TITRE II. Règlement de copropriété.

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL.

- Article 1.- Définition et portée.
- Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur.
- Article 3.- Statuts de l'ensemble immobilier.

CHAPITRE II.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

- Article 4.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives.
- Article 5.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété.
- Article 6.- Parties communes.
 - 1. Sous-sol bâti et non bâti.
 - 2. Sol bâti et non bâti.
 - 3. Gros murs - colonnes en béton.
 - 4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs.
 - 5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs.
 - 6. Murs intérieurs d'un lot privatif.
 - 7. Murs (revêtements et enduits).
- 43
 - 8. Plafonds et planchers - Gros oeuvre.
 - 9. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits.
 - 10. Cheminées.
 - 11. Toit.
 - 12. Façades.
 - 13. Fenêtres et bow-windows.
 - 14. Escaliers.
 - 15. Portes palières.
 - 16. Canalisations - Raccordements généraux.

17. Electricité.
18. Locaux à usage commun.
19. Balcons et terrasses en général.
20. Balcons et terrasses situés aux étages.
21. Garde-corps et balustrades.
22. Jardins, terrasses et placette.
23. Usage et jouissance exclusifs.
24. Garage fermé - garage ouvert.
25. Ascenseur.
26. Chauffage.
27. Puits et fosse d'aisance.
28. Antennes.

- Article 7.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble.
- Article 8.- Définition des parties privatives.
- Article 9.- De la destination et de la jouissance des parties privatives.
- Article 10.- Des limites de la jouissance des parties privatives.
Harmonie.
Location.
Caves.
Garages fermés et ouverts et emplacements de parking sur la placette.
Terrasses, balcons et jardin avec jouissance privative, exclusive et perpétuelle.
- Article 11.- Transformations.

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES.

- Article 12.- Dénomination - Siège.
- Article 13.- Personnalité juridique - Composition.
- Article 14.- Dissolution - Liquidation.
- Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires.
- Article 16.- Objet.
- Article 17.- Solidarité divisée des copropriétaires.
- Article 18.- Actions en justice.
- Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires.
I. Assemblée générale plénière des copropriétaires.
§ 1. Pouvoirs.
§ 2. Composition.
§ 3. Date et lieu de l'assemblée

- générale plénière annuelle.
- § 4. Convocation.
 - § 5. Ordre du jour.
 - § 6. Constitution de l'assemblée.
 - § 7. Délibérations.
 - a) Droit de vote.
 - b) Dépenses d'entretien et de fonctionnement - pouvoirs de ratification.
 - c) Quorum de présence - deuxième assemblée.
 - d) Majorité absolue.
 - e) Considérations pratiques.
 - f) Procès-verbaux - Consultations.
 - § 8. Majorité spéciale - Unanimité.
 - § 9. Actions en justice.
 - § 10. Opposabilité - Information.
 - § 11. Présidence - Bureau - Feuille de présence.
- II. Conseil de gérance.
- III. Syndic.
- § 1. Nomination.
 - § 2. Révocation - délégation - Syndic provisoire.
 - § 3. Publicité.
 - § 4. Responsabilité - délégation.
 - § 5. Pouvoirs.
 - § 6. Rémunérations.
 - § 7. Démission.
 - § 8. Comptabilité.
 - a) Provision pour charges communes.
 - b) Paiement des charges communes.
 - c) Recouvrement des charges communes.
 - d) Comptes annuels du Syndic.

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

- Article 20.- Frais communs.
- I. Composition des charges.
 - II. Premières charges communes.
- Article 21.- Consommations individuelles.
- Article 22.- Impôts.
- Article 23.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire.



- Article 24.- Recettes au profit des parties communes.
Article 25.- Modification de la répartition des charges.
Article 26.- Cession d'un lot.
Article 27.- Indivision.

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS.

- Article 28.- Généralités.
Article 29.- Genre de réparations et travaux.
Article 30.- Réparations urgentes.
Article 31.- Réparations ou travaux non urgents.
Article 32.- Servitudes relatives aux travaux.

CHAPITRE VI.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION.

- Article 33.- Responsabilité - Primes d'assurances.
Article 34.- Types d'assurances.
Article 35.- Responsabilité des occupants.
Article 36.- Franchises.
Article 37.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances.
Article 38.- Sinistre.
Article 39.- Utilisation des indemnités.
Article 40.- Assurances particulières.
Article 41.- Destruction de l'immeuble vétuste.
Fin de l'indivision.

TITRE IV. REGLEMENT D' ORDRE INTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER "LES RESIDENCES VULPILIO".

- Article 42.- Portée - Modifications.

SECTION I. ASPECTS EXTERIEURS.

- Article 43.- Nettoyage.
Article 44.- Jardins.
Article 45.- Entretien et aspect.

SECTION III. ORDRE INTERIEUR.

- Article 46.- Service des eaux.
Article 47.- Aspect - Tranquillité.

SECTION III. MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX.

- Article 48.- Mode d'occupation.
A) Généralités.
B) Transmissions des obligations.
C) Location.
- Article 49.- Publicité.
- Article 50.- Interdictions.
- Article 51.- Caves, emplacements de parking
sur la placette, garages fermés ou ouverts.
- Article 52.- Divers.

**SECTION IV. REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE,
D'EAU ET D' ELECTRICITE.**

- Article 53.- Chauffage.
- Article 54.- Eau.
- Article 55.- Electricité.

SECTION V. ASCENSEURS.

- Article 56.- Répartition de frais d'ascenseur.

SECTION VI. DIFFERENDS.

- Article 57.- Règlement des différends.
- Article 58.- Conservation et diffusion des documents.
- Article 59.- Renvoi au Code civil.
- Article 60.- Table des matières.

DISPOSITIONS FINALES.

Transcription hypothécaire.

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

Frais.

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à _____
CINQUANTE FRANCS / DIX MILIÈMES.

ELECTION DE DOMICILE.

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

ARBITRAGE.

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

DECLARATION : DESTINATION DES LIEUX.

A l'exclusion des garages fermés et ouverts, des emplacements de parking extérieurs, des caves, des locaux à usage de commerce ou de professions libérales et de l'agence bancaire situés au rez-de-chaussée, dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées à l'usage principal de logement. Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'ensemble immobilier. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention de la partie comparante sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

DONT ACTE.

Fait et passé à Wavre, en l'étude.

Date que dessus.

Lecture faite, la partie comparante a signé avec nous, Notaire.

*Principales et
communales
Nouvelles Annexes.*

*Annexes la
Bâtiments de UNO
Lions, Huisvoss,
UN CHIFFRE et
Deux courants avts.*

Enregistré Cinquante quatre rôles Six renvois
WAVRE le quatorze Mars deux mille
Vol. 814 Fo. 39 case 13
Reçu Mille francs

L'Inspecteur Principal

C. BARMARIN 107



W958494