

(e 310310

STATUTS DE LA. COPROPRIETE IMMEUBLE DENOMME "RESIDENCE JOSEPH II" A La Louvière section de Houdeng-Airneries rue Joseph II
L'an deux mille quatre. Le douze février.

Devant Nous, Maître **Philippe DUPUTS**, Notaire à Gosselies
actuellement Charleroi.

COMPARAIT :

, ON OMET

Renouvelé à cette fonction par décision de l'assemblée générale du dix-neuf juin deux mille un suivant procès-verbal précité dressé par le notaire Philippe Dupuis, soussigné.

Ci-après désignée "**LE PROPRIETAIRE**" OU "**LE PROMOTEUR**

". Laquelle, par son représentant, nous a exposé ce qui suit

) (une ct,ttk.L

F634362



EXPOSE PREALABLE

Article 1. Description du bien

La comparante est propriétaire du bien suivant

VILLE DE LA LOUVIÈRE - Onzième division - section de Houdeng - Aimer les

Sur une parcelle de terrain, à front de la rue Joseph II, cadastrée section B numéro 485.W.5 pour quarante ares nonante-huit centiares (d'après titre deux parcelles de terrain cadastrées section B partie du numéro 485 t5 et partie du numéro 485 s5 pour environ vingt-cinq ares ainsi que section B partie du numéro 485 t5 pour environ quinze ares quinze centiares), un immeuble comportant de multiples appartements, garages, caves et emplacements de parking extérieurs, dénommé "**RESIDENCE JOSEPH II**".

RAPPEL DE PLAN

Tel que ce bien figure sous lots un à six d'un lotissement repris en un plan dressé par le géomètre-expert immobilier Jean Windelinckx en date du trente novembre mil neuf cent nonante-deux qui est resté à l'acte de division du lotissement reçu par le notaire Yves-Michel Levie, à La Louvière, le dix mars mil neuf cent nonante-trois.

Origine de propriété

A l'origine, le bien appartenait, savoir :
partie, étant la parcelle cadastrée numéro 485.T.5, à

ON OMET

Article 2. Rappel de conditions spéciales

Il résulte de l'acte reçu le quatorze décembre mil neuf cent nonante-cinq par le notaire Yves-Michel Levie, précité, expressément notamment ce qui suit :

Vu l'existence de serres sur le bien présentement vendu, lors des travaux de terrassements nécessaires en cas de construction, l'acquéreur prendra toute mesure pour que la démolition ne suscite pas de dangers pour les tiers et les riverains. "

Chaque acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations de la comparante, sans recours contre elle.

Article 3. Situation hypothécaire

La comparante, par son représentant, s'engage à transférer chaque entité du bien quitte et libre de toutes dettes, privilèges et charges quelconques.

Article 4. Permis d'urbanisme

La comparante a implanté sur le terrain prédécrit un projet immobilier consistant en la construction d'un immeuble à multiples appartements, garages, caves et emplacements de parking extérieurs, ensemble destiné en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts.

En ce sens, une demande a été introduite par la comparante, tendant à l'octroi d'un permis d'urbanisme à délivrer par la Ville de La Louvière. Un premier permis d'urbanisme a été délivré le trois mai mil neuf cent nonante-neuf. Un permis de bâtir complémentaire a été octroyé par le même Collège des Bourgmestre et Echevins en sa séance du dix-neuf février deux mille un. Ces permis d'urbanisme resteront joints au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci.

En vue de modifier la configuration des combles (ajout de deux logements), la comparante a déposé une demande de permis d'urbanisme complémentaire en date du dix-neuf décembre deux mille trois, dont il a été accusé réception par la ville de La Louvière le même jour ainsi que des pièces complémentaires dont il a été accusé réception le dix-neuf janvier deux mille quatre.

La comparante s'engage à déposer ledit permis d'urbanisme, relatif aux combles, au notaire Philippe Dupuis, *soussigné*, en vue de recevoir un acte de base modificatif.

Dupuis
comme feuille

F63431



En outre, il est précisé que cet immeuble est construit conformément auxdits plans et cahier des charges établis par Monsieur \$

architecte inscrit au tableau du Conseil de l'Ordre des architectes, ayant ses bureaux à \$

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

STATUTS

A. ACTE DE BASE.

La comparante a déclaré vouloir placer l'immeuble "RESIDENCE JOSEPH II" sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en conformité à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre (formant les articles 577-2 et suivants du Code civil), afin que le bien soit, sur base des plans précités, divisé

— en parties privatives appelées "appartement", "garage" ou "cave", constituant chacun un lot privatif, et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire; en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles sont divisées en dix mille /dixmillièmes (10.000/10.000") indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives, conformément à l'article 577-2, paragraphe 9, alinéa 2 du Code civil.

Il est ainsi créé des lots privés 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 inséparable dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

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 actes de base et, règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions prises par l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des

statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux propriétaires, occupants ou ayants droit.

Article 1. Plans de l'immeuble - Division

La comparante nous a remis, pour être annexés - mais non transcrits en même temps qu'une expédition du présent acte à la conservation des hypothèques - les plans dressés par Monsieur \$, architecte inscrit au tableau du Conseil de l'Ordre des architectes, ayant ses bureaux à \$, le vingt-huit novembre mil neuf cent nonante-huit sur lesquels se base la division de l'immeuble, étant les plans joints au permis de bâtir précité.

Par ailleurs, la comparante nous a également remis une copie réduite des plans relatifs aux combles, tels qu'annexés à la demande de permis d'urbanisme modificatif, dont question sous l'exposé préalable à l'article 4, ci-avant.

a) Liste des plans et leur objet

Tels qu'annexés au premier permis d'urbanisme

- Plan A/01 : implantation sous-sol - Fondations - Egouttage ;
- Plan A/02 : rez-de-chaussée - Premier étage ;
- Plan A/03 : deuxième étage - Toiture ;
- Plan A/04 : façades

Tels qu'annexés au deuxième permis d'urbanisme :

- Plan B/01 : sous-sol - Egouttage - Fondations ;
- Plan 8/02 : rez-de-chaussée - Premier étage
- Plan 8/03 : deuxième étage - Combles aménagés ;

Par ailleurs, la comparante nous a requis de joindre au présent acte le plan suivant :

- Plan C/01 de situation, figurant notamment les emplacements de parking ;
- Plan C/02 : relevant la situation de fait du sous-sol - Fondations - égouttage ;

Tel qu'annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif : — Plan b/01 : Combles projetés.

Tout acquéreur pourra consulter ces plans afin de déterminer les parties privatives et les parties communes à lui attribuer.

b)

Division - parties communes

parties privatives.

(1) Généralités

La comparante a l'intention de vendre ou louer éventuellement,

Thomas Kuelle

F63430



La comparante a fixé souverainement et forfaitairement les quotités de copropriété. Elles sont divisées en dix/millièmes.

(2) Parties communes.

Sont réputés communs, outre le terrain, les éléments constitutifs du bâtiment qui sont à usage commun : fondations, murs porteurs, radiers, toiture et ses accessoires (zingueries), les locaux et l'équipement à usage commun.

—Terrain : parcelle cadastrée section B numéro 485.W.5 pour quarante ares nonante-huit centiares, en ce compris les emplacements de parking, les rampes d'accès (voitures-piétons) telles que figurées aux plans A/01, B/01 ainsi que C/01 de situation.

—Au sous-sol : le porche, le hall d'entrée commun, les couloirs et dégagements des garages, la cage d'escalier, le puits d'ascenseur, les cheminées, les conduites d'égouttage, les aéras et les gaines techniques, les locaux affectés aux compteurs d'une part électricité et d'autre part eau - gaz.

—Au rez-de-chaussée la cage d'escalier, le puits d'ascenseur, les cheminées, les aéras et les gaines techniques.

—Au premier étage et aux étages supérieurs : la cage d'escalier, le puits d'ascenseur, les cheminées, les aéras et les gaines techniques.

—Terrasses et balcons : en ce qui concerne les terrasses et balcons à usage privatif, les gardes-corps, les balustrades, les séparations, l'étanchéité, la chape (au même titre que les parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades. Fait toutefois exception le revêtement supérieur (surface de foulée) qui constitue une partie privative.

(3) Parties privatives.

En conséquence, est réputé privatif tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif hormis ce qui est précisé ci-avant.

(4) Parties privatives et quotités y relatives.

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

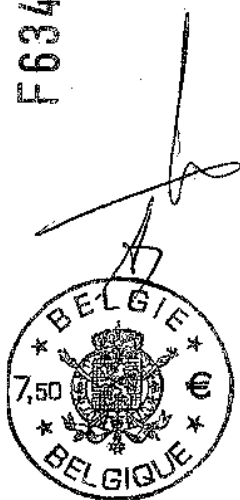
Remarque : la comparante déclare que, en cas d'obtention du permis d'urbanisme modificatif prévu pour modifier la configuration des combles (dont il est question sous l'exposé préalable à l'article 4, il conviendra de tenir compte d'une modification des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative tels que mentionnées ci-après en italique à titre indicatif.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent, conformément au tableau établi par Monsieur bimitri Chatzistiliadis, architecte, comme suit :

(a) **au SOUS-SOL**

- le **GARAGE** dénommé "**01**", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : la garage proprement dit et sa porte ;
 - virgule — en copropriété et en indivision forcée : cent *cinq* trois cent nonante et un / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain 105,391/10.000
- le **GARAGE** dénommé "**08**", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : la garage proprement dit et sa porte ;
 - Virgule — en copropriété et en indivision forcée : cent cinq trois cent nonante et un / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 105,391/10.000
- le **GARAGE** dénommé "**02**", comprenant
 - en propriété privative et exclusive : la garage proprement dit et sa porte ;
 - en copropriété et en indivision forcée : septante-huit virgule deux cent nonante-trois / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 78,293/10.000
- le **GARAGE** dénommé "**07**", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : la garage proprement dit et sa porte ;
 - en copropriété et en indivision forcée septante-huit virgule deux cent nonante-trois / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain 78,293/10.000
- le **GARAGE** dénommé "**03**", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : la garage proprement dit et sa porte ;
 - en copropriété et en indivision forcée : septante-neuf virgule zéro septante-cinq / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 79,075/10.000
- le **GARAGE** dénommé "**06**", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : la garage proprement dit et sa porte ;
 - en copropriété et en indivision forcée : septante-neuf virgule zéro septante-cinq / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 79,075/10.000

F634



- le GARAGE dénommé "09", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : la garage proprement dit et sa porte ;
 - en copropriété et en indivision forcée : cinquante-neuf virgule cent soixante-sept / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 59,167/10.000
- le GARAGE dénommé "18", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : la garage proprement dit et sa porte ;
 - en copropriété et en indivision forcée : cinquante-neuf virgule cent soixante-sept / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 59,167/10.000
- le GARAGE dénommé "10", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : la garage proprement dit et sa porte ;
 - en copropriété et en indivision forcée : cinquante-trois virgule trois cent treize / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 53,313/10.000
- le GARAGE dénommé "11", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : la garage proprement dit et sa porte ;
 - en copropriété et en indivision forcée : cinquante-trois virgule trois cent treize / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 53,313/10.000
- le GARAGE dénommé "12", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : la garage proprement dit et sa porte ;
 - en copropriété et en indivision forcée : cinquante-trois virgule trois cent treize / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 53,313/10.000
- le GARAGE dénommé "15", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : la garage proprement dit et sa porte ;
 - en copropriété et en indivision forcée : cinquante-trois virgule trois cent treize / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 53,313/10.000

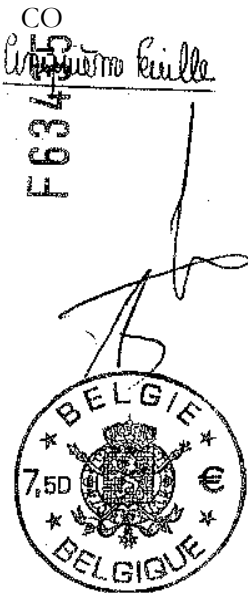
- le GARAGE dénommé "16", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : la garage proprement dit et sa porte ;
 - en copropriété et en indivision forcée : cinquante-trois virgule trois cent treize / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 53,313/10.000
- le GARAGE dénommé "17", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : la garage proprement dit et sa porte ;
 - en copropriété et en indivision forcée : cinquante-trois virgule trois cent treize / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 53,313/10.000
- le GARAGE dénommé "13", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : la garage proprement dit et sa porte ;
 - en copropriété et en indivision forcée : cinquante-quatre virgule trois cent nonante-deux / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 54,392/10.000
- le GARAGE dénommé "14", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : la garage proprement dit et sa porte ;
 - en copropriété et en indivision forcée : cinquante-quatre virgule trois cent nonante-deux / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 54,392/10.000

AINSI QUE LES CAVES SUIVANTES :

- les CAVES dénommées "1", "2", "3", "4" et "5", comprenant, chacune :
 - en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite et sa porte ;
 - en copropriété et en indivision forcée : quatre virgule sept cent trente-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : (5) 4,734/10.000

les CAVES dénommées "6", "7", "9", "12", "13", "14", et "15", comprenant, chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite et sa porte ;
- en copropriété et en indivision forcée : trois virgule trois cent trente-deux / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : (8) 3,332/10.000



- la CAVE dénommée "8", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite et sa porte ;
 - en copropriété et en indivision forcée : sept virgule zéro septante-deux/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 7,072/10.000

- la CAVE dénommée "10", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite et sa porte ;
 - en copropriété et en indivision forcée : neuf virgule trois cent soixante-six/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 9,366/10.000

- la CAVE dénommée "11", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite et sa porte ;
 - en copropriété et en indivision forcée : trois virgule cent quarante-sept/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 3,147/10.000

(b) au REZ-DE-CHAUSSEE

La comparante a précisé que la situation (droite et gauche ainsi que avant et arrière) des appartements est établie par rapport au hall d'entrée commun.

- l'appartement à l'AVANT et à GAUCHE, dénommé "01", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, une cuisine, un séjour, une chambre, un water-closet, une salle de bains ainsi que l'usage privatif d'un balcon ;
 - en copropriété et en indivision forcée : deux cent septante-huit virgule cent septante-cinq /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 278,175/10.000

- l'appartement à l'AVANT et à DROITE, dénommé "0e,
 - en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, une cuisine, un séjour, une chambre, un water-closet, une salle de bains ainsi que l'usage privatif d'un balcon ;

— en copropriété et en indivision forcée : deux cent septante-huit virgule cent septante-cinq /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 278,175/10.000

— l'appartement à l'AVANT et à GAUCHE, dénommé "02", comprenant :

— en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, une chambre, un water-closet, une salle de bains ainsi que l'usage privatif d'un balcon ;

— en copropriété et en indivision forcée : deux cent trente-deux virgule zéro quarante-cinq /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 232,045/10.000

— l'appartement à l'AVANT et à DROITE, dénommé "03", comprenant :

— en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, une chambre, un water-closet, une salle de bains ainsi que l'usage privatif d'un balcon ;

— en copropriété et en indivision forcée : deux cent trente-deux virgule deux cent septante /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 232,270/10.000

— l'appartement à l'ARRIERE et à DROITE, dénommé "06", comprenant :

— en propriété privative et exclusive : un séjour avec coin cuisine, un petit hall, une chambre, un water-closet, une salle de bains ainsi que l'usage privatif de la terrasse ;

— en copropriété et en indivision forcée : trois cent quarante virgule neuf cent sept /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 340,907/10.000

— l'appartement à l'ARRIERE et à GAUCHE, dénommé "07", comprenant :

— en propriété privative et exclusive : un séjour avec coin cuisine, un petit hall, une chambre, un water-closet, une salle de bains ainsi que l'usage privatif de la terrasse ;

— en copropriété et en indivision forcée : trois cent quarante virgule neuf cent sept /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 340,907/10.000

ageltetdi

F634



- l'appartement à l'ARRIERE et à DROITE, dénommé "05", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée (sas), un séjour avec un coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres, un water-closet, une salle de bains ainsi que l'usage privatif de la terrasse ;
 - en copropriété et en indivision forcée : quatre cent quarante-huit virgule trois cent quatre-vingts /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 448,380/10.000

- l'appartement à l'ARRIERE et à GAUCHE, dénommé "08", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée (sas), un séjour avec un coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres, un water-closet, une salle de bains ainsi que l'usage privatif de la terrasse ;
 - en copropriété et en indivision forcée : quatre cent soixante virgule zéro zéro sept /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 460,007/10.000

- (c) au PREMIER ETAGE
- l'appartement à l'AVANT et à GAUCHE, dénommé "09", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, un water-closet, une salle de bains, en ce compris l'usage privatif d'un balcon ;
 - en copropriété et en indivision forcée : deux cent septante-huit virgule cent septante-cinq /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 278,175/10.000

- l'appartement à l'AVANT et à DROITE, dénommé "12", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, un water-closet, une salle de bains, en ce compris l'usage privatif d'un balcon ;
 - en copropriété et en indivision forcée : deux cent septante-huit virgule cent septante-cinq /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 278,175/10.000

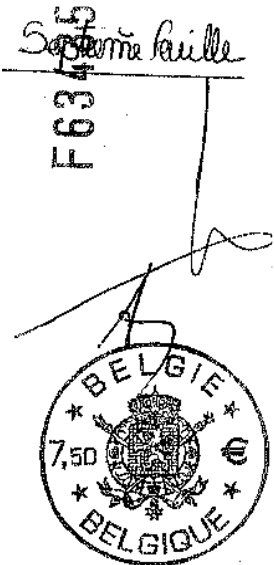
- l'appartement à l'AVANT et à GAUCHE, dénommé "10",
comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec un coin cuisine, une chambre, un water-closet, une *salle* de bains ainsi que l'usage privatif d'un balcon ;
 - en copropriété et en indivision forcée : deux cent quatre-vingt-deux virgule quatre cent nonante et un /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 282,491/10.000

- l'appartement à l'AVANT et à DROITE, dénommé "11",
comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec un coin cuisine, une chambre, un water-closet, une salle de bains ainsi que l'usage privatif d'un balcon ;
 - en copropriété et en indivision forcée : deux cent quatre-vingt-deux virgule quatre cent nonante et un /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 282,491/10.000

- "appartement à l'ARRIERE et à DROITE, dénommé "14",
comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : un séjour avec un coin cuisine, un petit hall, une chambre, un water-closet, une salle de bains ainsi que "usage privatif d'un balcon ;
 - en copropriété et en indivision forcée : deux cent cinquante et un virgule quatre cent vingt-trois /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 251,423/10.000

- l'appartement à l'ARRIERE et à GAUCHE, dénommé "15",
comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : un séjour avec un coin cuisine, un petit hall, une chambre, un water-closet, une salle de bains ainsi que l'usage privatif d'un balcon ;
 - en copropriété et en indivision forcée : deux cent cinquante et un virgule quatre cent vingt-trois /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 251,423/10.000

- "appartement à l'ARRIERE et à DROITE, dénommé "13",
comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée (sas), un séjour avec un coin cuisine, un hall de nuit, deux



chambres, un water-closet, une salle de bains ainsi que l'usage privatif d'un balcon ;

- en copropriété et en indivision forcée : trois cent vingt-neuf virgule cent soixante et un /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain :

329,161/10.000

l'appartement à l'ARRIERE et à GAUCHE, dénommé "16", comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée (sas), un séjour avec un coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres, un water-closet, une salle de bains ainsi que l'usage privatif d'un balcon ;

- en copropriété et en indivision forcée : trois cent vingt-neuf virgule cent soixante et un /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain :

329,161/10.000

(d) au DEUXIEME ETAGE

— l'appartement à l'AVANT et à GAUCHE, dénommé "17", comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, un water-closet, une salle de bains ainsi que l'usage privatif d'un balcon ;
- en copropriété et en indivision forcée : deux cent septante-sept virgule zéro trente-cinq /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain :

277,035/10.000

— l'appartement à l'AVANT et à DROITE, dénommé "20", comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, un water-closet, une salle de bains ainsi que l'usage privatif d'un balcon
- en copropriété et en indivision forcée : deux cent septante-sept virgule zéro trente-cinq /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain :

277,035/10.000

— l'appartement à l'AVANT et à GAUCHE, dénommé "18", comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec un coin cuisine, une chambre, un water-closet, une salle de bains ainsi que l'usage privatif d'un balcon ;

- en copropriété et en indivision forcée : deux cent quatre-vingt-deux virgule quatre cent nonante et un / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 282,491/10.000
- l'appartement à l'AVANT et à DROITE, dénommé "19", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, une chambre, un water-closet, une salle de bains ainsi que l'usage privatif d'un balcon ;
 - en copropriété et en indivision forcée : deux cent quatre-vingt-deux virgule quatre cent nonante et un / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 282,491/10.000
- l'appartement à l'ARRIERE et à DROITE, dénommé "22", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : un séjour avec coin cuisine, un petit hall, une chambre, un water-closet, une salle de bains ainsi que l'usage privatif d'un balcon ;
 - en copropriété et en indivision forcée : deux cent cinquante et un virgule quatre cent vingt-trois / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 251,423/10.000
- l'appartement à l'ARRIERE et à GAUCHE, dénommé "23", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : un séjour avec coin cuisine, un petit hall, une chambre, un water-closet, une salle de bains ainsi que l'usage privatif d'un balcon ;
 - en copropriété et en indivision forcée : deux cent cinquante et un virgule quatre cent vingt-trois / dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 251,423/10.000
- l'appartement à l'ARRIERE et à DROITE, dénommé "21", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée (sas), un séjour avec un coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres, un water-closet, une salle de bains ainsi que l'usage privatif de deux balcons ;
 - en copropriété et en indivision forcée : trois cent quarante-quatre virgule cent septante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 344,178/10.000

- l'appartement à l'ARRIERE et à GAUCHE, dénommé "24", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée (sas), un séjour avec un coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres, un water-closet, une salle de bains ainsi que l'usage privatif de deux balcons ;
 - en copropriété et en indivision forcée : trois cent quarante-quatre virgule cent septante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 344,178/10.000

(e) **dans les COMBLES**

- l'appartement à GAUCHE, dénommé "26", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : un hall, une buanderie, une cuisine, un séjour, trois chambres, un coin dressing, une salle de bains, une réserve/débarras ainsi que l'usage privatif d'une terrasse ;
 - en copropriété et en indivision forcée : huit cent vingt-huit virgule six cent quarante-quatre /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 828,644/10.000
- l'appartement à DROITE, dénommé "25", comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : un hall, une buanderie, une cuisine, un séjour, trois chambres, un coin dressing, une salle de bains, une réserve/débarras ainsi que l'usage privatif d'une terrasse ;
 - en copropriété et en indivision forcée : huit cent vingt-huit virgule six cent quarante-quatre /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain 828,644/10.000

(t) **à l'EXTERIEUR**

L'usage privatif des EMPLACEMENTS DE PARKING dénommés "1" à "6" ainsi que "8" à "30", l'entretien relevant du bénéficiaire de cet usage privatif.

La comparante déclare que l'usage privatif des emplacements de parking dénommés "6" et "7" ne pourra faire l'objet d'une cession. Leur usage est strictement réservé comme prévu à l'article 10 du règlement de copropriété.

Article 2. Modifications à l'acte de base

La comparante déclare réserver à son profit exclusif le droit :

- = de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés ;
d'aménager deux nouveaux appartements dans les combles conformément à la demande de permis d'urbanisme précité ;
- = de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privatifs.
- = de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.
- = de clore ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.
Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

Article 3. Mandat

La 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 du bien était 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 comparante de les représenter à la signature de ces actes ; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

Article 4. Renonciation à accession.

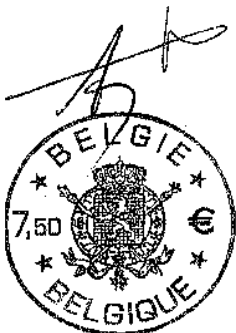
Chaque cession emportera ipso facto renonciation :

- = par la comparante au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire des quotités du sol;
- = par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot privatif acquis, avec les quotités y afférentes dans les parties communes générales 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.

Article 5. Servitudes

Les unités privatives et leurs quotités dans les parties communes (constructions et terrain) sont vendues aux acquéreurs avec le bénéfice ou la charge de toutes les servitudes qui peuvent y être inhérentes, actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, dont elles pourraient être avantagées ou grevées, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à



se défendre des autres, mais le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention de la comparante, ni recours contre elle.

En outre, l'ensemble immobilier et ses divers composants peuvent amener l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes, comme si le fonds avait appartenu à des propriétaires différents.

Comme le présent acte de base opère la division juridique de bien, ces servitudes prendront effectivement naissance, de plein droit, dès la première vente d'un élément privatif à un tiers; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code *Civil* ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ou sur une partie commune, des communautés des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, du passage de canalisations et de conduite de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, cheminées, etc.) et d'une façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre ces dernières et les parties communes.

Article 6. Conditions générales des ventes

(1) Généralités.

Les acquéreurs d'une unité privative concluront avec les comparantes un contrat de vente ayant pour objet une unité privative transformée.

Ces ventes auront lieu sous les garanties ordinaires de droit, pour quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires quelconques, sans garantie de la nature du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes actives et passives et tous les droits et obligations résultant de l'acte de base et de ses modifications éventuelles, sans garantie concernant la contenance indiquée du terrain, toute différence entre cette contenance et celle que pourrait révéler tout mesurage ultérieur, cette différence fût-elle même supérieure à un/vingtième, devant faire profit ou perte pour l'acquéreur.

(2) Propriété et jouissance.

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

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

Sous réserve de paiement par l'acquéreur des factures lui adressées et non valablement contestées, l'acquéreur sera propriétaire des constructions érigées, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code *Civil* ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux aux parties privatives vendues.

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

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

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

(3) Assurance.

Dans un premier temps, le contrat d'assurance incendie est souscrit par le promoteur pour compte de la copropriété. L'acquéreur en acquittera les primes au titre de charges communes, à concurrence de ses quotités, à partir de la réception provisoire.

(4) Paiement du prix

Le prix des quotités de terrain est payable au plus tard à la signature de l'acte authentique constatant la vente de l'unité privative, à laquelle lesdites quotités se rapportent.

Le prix de vente des constructions transformées est payable à la même époque étant donné que les transformations sont terminées.

L'acquéreur paiera en outre tous les frais d'acquisition, la taxe sur la valeur ajoutée et sa quote-part dans les frais de l'acte de base.

(5) Cession des droits et garanties découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la responsabilité décennale.

La comparante cède à l'acquéreur le bénéfice, après la réception définitive, de la responsabilité découlant des articles 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la responsabilité décennale.

Article 7. Cahier des charges

Il a été établi un cahier général des charges régissant l'immeuble à ériger. Il contient le descriptif des travaux, matériaux et fournitures mis en oeuvre pour la construction de l'immeuble, ainsi que des indications sur le mode d'exécution des travaux, l'origine et la qualité des matériaux à utiliser pour le gros oeuvre et le parachèvement des parties communes ainsi que des parties privatives.

Ce cahier général des charges constitue notamment le dossier d'intervention ultérieure qui demeurera entre *les* mains du syndic, au nom et pour compte de la copropriété.

Il complète *les* conditions générales de vente des biens et sera applicable à toutes les ventes, à moins qu'il y soit dérogé dans la convention de vente et la correspondance échangée entre la comparante et l'acquéreur ou toutes personnes agissant en leur nom ou pour leur compte tel qu'un architecte.

En cas de discordance entre les plans et les prescriptions du cahier des charges, ces dernières prévalent sur les indications des plans, sous réserve de ce qui est indiqué concernant le droit de modifier les plans et l'acte de base.

Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles - dossier d'intervention ultérieure

La comparante a déclaré que *les* travaux effectués à l'immeuble ont été entamés avant le premier mai deux mil un et, en conséquence, aucun dossier d'intervention ultérieure ne devait donc être rédigé.

Article 8. Paiement du prix

Le prix des quotités de terrain est payable au plus tard à la signature de l'acte authentique constatant la vente de l'unité privative, à laquelle lesdites quotités se rapportent.

L'acquéreur paiera en outre tous les frais d'achat, la taxe sur la valeur ajoutée et sa quote-part dans les frais de l'acte de base.

B. REGLEMENT DE COPROPRIETE

Chapitre 1 - EXPOSE GENERAL

Article 1. DEFINITION ET PORTEE DU STATUT REEL

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577-2 du Code *Civil*, il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que l'administration en général de la copropriété.

Ces dispositions et les servitudes qui en découlent s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs.

Elles sont en conséquence immuables et ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent *sans* préjudice à l'article 577-10, 5 4 du Code civil.

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

Article 2. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

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

Ces 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'immeuble à leurs *cessionnaires*, *sans* préjudice à l'article 577-10 5 4 du Code civil.

Article 3. DIVISION.

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

Chapitre 2 - STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

Article 4. DIVISION EN PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

L'immeuble comporte des parties communes appartenant indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des actes et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision des copropriétaires, à tous *les* propriétaires, chacun pour une fraction, et des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Article 5. MODE DE CALCUL D'UNE QUOTE-PART DE COPROPRIETE.

Les parties communes sont *divisées en dix mille/dixmillièmes* (10.000/10.000"), répartis entre *les* diverses parties privatives, en proportion de leur valeur respective. Pour déterminer cette valeur, il convient de se référer à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitation normale, étant précisé que pour l'apprécier il a été tenu compte de ### (A COMPLETER - voir architecte) divers types d'espace (logement, chambre, grenier, balcons, etc.)

)

Les quotités dans les parties communes attachées à chaque entité privative ont été *fixées* ci-avant.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs (notamment par suite éventuelle de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance), la ventilation attributive des dix mille/dixmillièmes telle qu'établie dans l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des voix des copropriétaires, sans préjudice des recours de tout copropriétaire visés aux articles 577-9, § 6, 1° et 577-9, § 2, alinéa 1 du Code civil.

Toutefois, compte tenu de la demande de permis d'urbanisme déposée en vue de modifier la configuration des combles (ajout de deux logements) et en cas de son aboutissement favorable, il est prévu d'adapter les quotes-parts dans les parties communes à due concurrence.

A cet effet, les futurs acquéreurs donneront mandat à la comparante conformément à ce qui est prévu sous l'article 3 du titre A. ACTE bE BASE.

Article 6. PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux suivant le mode de répartition énoncé ci-avant.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au point "Assurances".

Sont réputées communes toutes les parties de l'immeuble (bâtiment et terrain) qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

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

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

La description des parties communes de l'immeuble n'est pas immuable puisque c'est le critère d'usage ou d'affectation qui détermine le caractère commun général ou privatif d'un élément.

Ces parties communes sont décrites dans l'acte de base qui précède. **Article 7. PARTIES PRIVATIVES.**

Chaque propriété privée comporte *les parties* à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes. En résumé : tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants.

Article 8. DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

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

Les copropriétaires- ne peuvent user du domaine commun que conformément à sa destination – et que 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.*

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement ou profession libérale.

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 propriétaires.*

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

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

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

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

La radio-télédistribution est installée hormis au sous-sol. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

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

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

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

Article 9. TRANSFORMATIONS.

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur ou, à leur défaut, de tout technicien. Ils seront désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix. Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architecte et ingénieur seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Article 10. LIMITATION D'USAGE D'EMPLACEMENTS DE PARKING

Les emplacements de parking dénommés "6" et "7" devront continuellement rester libres d'accès ils sont réservés aux personnes à mobilité réduite, le temps de leur débarquement ou embarquement, ainsi qu'aux médecins, le temps strictement lié à leur intervention.

Article 11. REVETEMENT DES TERRASSES ET BALCONS

L'entretien et le remplacement éventuels du revêtement supérieur (surface de foulée) restent =à -charge des copropriétaires concernés, sauf pour le cas où ledit revêtement a dû être détérioré en vue de permettre la réparation et l'entretien des éléments communs qu'il recouvre, notamment de l'étanchéité.

bans cette hypothèse, si le revêtement supérieur ne peut être réparé et doit être remplacé par un nouveau revêtement, seuls les frais occasionnés par le remplacement par un revêtement d'une qualité semblable à celui, existant et adopté par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sont à charge de la copropriété. Tout supplément résultant du choix, par le copropriétaire concerné, d'un revêtement d'un autre type ou nécessitant des travaux complémentaires pour sa pose sont à la charge exclusive de ce copropriétaire, étant entendu que le choix du carrelage sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

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

Pour 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 12. TOITURE.

La toiture couvrant le bâtiment est une partie commune. Elle est inaccessible si ce n'est pour y effectuer les réparations d'entretien et autres relatives aux éléments qui y débouchent.

CHAPITRE 3 - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

Article 13. DENOMINATION - SIEGE.

Cette association est dénommée **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "JOSEPH II"**. Elle a son siège dans l'immeuble.

Article 14. PERSONNALITE JURIDIQUE - COMPOSITION.

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique.
Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

Article 15. DISSOLUTION - LIQUIDATION.

L'association des copropriétaires est dissoute et liquidée conformément aux articles 577-2 et suivants du Code Civil.

Article 16. PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social. En conséquence, l'association de copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restant appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

Article 17. OBJET SOCIAL.

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

Article 18. SOLIDARITE DIVISE DES COPROPRIETAIRES.

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, § 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 19. ACTIONS EN JUSTICE.

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

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

Article 20. ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

a) 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. 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 des quotités possédés 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.

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 577-6,5 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 porteur d'un mandat écrit, sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de quoi, le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

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

Un mandataire ne pourra représenter des copropriétaires disposant ensemble de plus de vingt-cinq pour cent des voix, en ce compris ses propres voix. Il ne pourra également prétendre au vote pour un nombre de voix supérieur à la somme de voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

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

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

Ces procès-verbaux seront annexés à l'ensemble des procès-verbaux.

Faute d'avoir fait connaître au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

(3) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.

L'assemblée annuelle se tient au jour et lieu fixés par le syndic ou celui qui convoque, hormis durant les périodes de congés scolaires.

(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'autoriser 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 dix 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 de cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

(5) Ordre du jour.

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

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

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

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

La première assemblée sera convoquée dès que les éléments privatifs, auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble, auront fait l'objet d'une entrée en jouissance. Les bénéficiaires de cette entrée en jouissance fixeront l'ordre du jour.

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

(5) Constitution de l'assemblée.

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

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

(7) Délibérations.

(a) *Droit de vote*

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

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

Le syndic ne dispose-d'-aucune voix sauf s'il est également copropriétaire.

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

Lorsque *les* statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur *les* décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses.

(b) *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.

Dans ce cas d'une deuxième assemblée, *les* défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il soit bien précisé *que*, en cas de nouvelle absence, les défaillants seront considérés comme d'accord sur la proposition.

(c) *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.

(d) *Considérations pratiques*

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsque aucune d'elles 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, sauf le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce cas d'une deuxième assemblée, les défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il soit bien précisé que, en cas de nouvelle absence, les défaillants seront considérés comme d'accord sur la proposition.

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, sauf le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce dernier cas, ils seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il soit bien précisé que, en cas de nouvelle abstention, ils seront considérés comme d'accord sur la proposition.

(e) *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 trente 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.

Les majorités requises sont celles visées à l'article 577-7, 5 1, 2 et 3 du Code Civil, majorités que les présents statuts n'entendent pas rendre plus strictes.

(9) Actions en justice

- a) Par un copropriétaire, conformément à l'article 577-9 du Code *Civil*.
- b) Par un occupant, conformément à l'article 577-10, 5 4, alinéa 4 et suivants du Code *Civil*.

(10) Opposabilité.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions de l'article 577-10, 5 4 du Code *Civil*.

(11) Présidence - Bureau - Feuille de présence.

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus.

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

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix. Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

b) Conseil de gérance L'assemblée générale peut désigner un conseil de gérance.

Le conseil de gérance est alors composé d'un Président et de deux assesseurs nommés pour trois ans, renouvelables. Le syndic de l'immeuble peut assister aux réunions du conseil de gérance.

S'il n'est pas créé de conseil de gérance, son rôle est attribué d'office à l'assemblée générale.

Il surveille la gestion du syndic, examine les comptes, fait rapport à l'assemblée générale.

Le conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible. Il délibère valablement si trois au moins de ces membres sont présents. Ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

c) Syndic

(1) Nomination

Est désigné en qualité de syndic, la société "\$

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

L'assemblée générale désignera en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Le syndic sera élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation et qui pourra le choisir soit parmi les copropriétaires, soit en dehors d'eux. S'il est copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des livres et écritures. Les émoluments de ce secrétaire seront *fixés* par l'assemblée générale.

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 sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions.

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

(2) Révocation - Délégation - Syndic provisoire

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

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins indéterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Il est appelé à la cause.

(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 "immeuble, siège de "association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la dénomination, 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* social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au *siège* de "association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

(4) Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée où à des fins déterminées.

(5) Pouvoirs

Le syndic est chargé:

- 1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou, à tout moment, lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété; ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande.
- 2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 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 au présent statut; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le

concours est nécessaire, l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien.

- La garde des archives intéressant la copropriété. le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes.

Ainsi, il sera souscrit par le syndic un contrat d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

- Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.
- Il assurera 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 chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot.

payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve.

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances pour le compte de la copropriété 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.

6° de représenter l'association des copropriétaires, en justice tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes, notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétés. 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, chapitre 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire.

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou

observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

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

10° Il instruit les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, fait rapport à l'assemblée générale et, en **cas** d'urgence, prend toutes les mesures conservatrices *nécessaires*,

(6) Mandat

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est *chargé* d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de "immeuble.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les ,questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, etc..

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

(7) Rémunération

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

(8) Démission.

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gestion ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

CHAPITRE 4 - REPARTITION DES CHARGES - RECETTES **COMMUNES - CESSION D'UN LOT**

Article 21. 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 trimestrielle 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 trimestrielle.

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 et exigible préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible à la 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.

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

Article 22. 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 des trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de vingt-cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration de ce terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à cinquante 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, §4, 6° du Code *Civil*.

Le copropriétaire défaillant sera redevable à la copropriété d'une somme équivalant aux frais d'avocat exposés par elle à titre de dommages et intérêts, ceci sans préjudice à toute autre condamnation qui serait prononcée contre lui.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture d'un trimestre de charges.

Toutes les indemnités et pénalités prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de septembre mil neuf cent nonante-six (base mil neuf cent quatre-vingt-huit).

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:

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

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

Article 23. RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes:

- a) à arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au bien du défaillant.
- b) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

c) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

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

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

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

Article 24. 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 Président du conseil de gestion et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

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

Article 25. IMPOTS

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacune des propriétés privatives, les impôts seront réputés charge commune, proportionnellement aux millièmes attribués.

Article 26. COMPOSITION DES CHARGES

Les charges communes de l'immeuble sont générales c'est à dire qu'elles incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot. Il n'y a pas pour cet immeuble de charges communes particulières (qui incombent à certains propriétaires en fonction de l'utilité pour chaque lot) si ce n'est ce qui est précisé ci-dessus dans les conditions spéciales de l'exposé préalable.

Article 27. RESPONSABILITE

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, qu'il soit tiers ou copropriétaire.

bans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 28. RECETTES

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

Article 29. MODIFICATION DE LA REPARTITION 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 celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble. Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic 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.

Article 30. CESSION D'UN LOT

En cas de transmission de la propriété d'un lot, il est convenu de se référer au prescrit de l'article 577-11

Pour son application

— la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code Civil. Et ce, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires représentée par la 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, 51' 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.

CHAPITRE 5 - TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 31. REPARATIONS ET TRAVAUX URGENTS

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

Article 32. REPARATIONS ET TRAVAUX NON URGENTS

Quant aux réparations et travaux non urgents, ils doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à une assemblée générale qui suit.

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

Article 33. SERVITUDES RELATIVES AUX TRAVAUX

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyages des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leur local privatif à un mandataire habitant l'agglomération dont les nom et adresse devront être donnés au gérant afin de pouvoir y pénétrer si la chose s'avérait nécessaire.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnités les inconvénients résultant des réparations et travaux à effectuer aux choses communes.

CHAPITRE 6 - ASSURANCE-RECONSTRUCTION.

Article 34. ASSURANCE

L'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie par tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre et les explosions occasionnées par le gaz, les accidents dus à l'électricité, le recours éventuel de tiers, le chômage mobilier, les éventuels déblaiements à faire après sinistre, le bris de glaces, pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée le jugera utile.

Il en sera obligatoirement ainsi

- a) de la responsabilité du fait a bâtiment (article 1386 du Code Civil) qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives;
- b) de la responsabilité des appareils de levage, tels qu'ascenseurs, monte-charges, poutrelles servant aux emménagements ou déménagements, et caetera; de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code civil.

Les copropriétaires devront respecter les polices en cours.

L'immeuble est assuré dès à présent par les soins de la société P & V ASSURANCES, à Bruxelles, rue Royale 151.

Le gérant devra à cet effet, faire toutes diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme étant des dépenses communes, qui lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il sera demandé, pour la conclusion de ces assurances, et devront signer les actes nécessaires, à défaut de quoi, le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

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

Article 35. SURPRIME

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, cette surprime sera à sa charge exclusive.

Article 36. RECOURS DES VOISINS

L'assurance couvrira les copropriétaires et occupants contre le recours des voisins que l'incendie provienne d'une partie commune ou d'une partie privative, d'une partie occupée par un copropriétaire ou par un tiers à un titre quelconque.

Par "voisin", il faut entendre tout tiers étranger à la copropriété et n'occupant pas une partie de l'immeuble à un titre quelconque.

Article 37. INDEMNITES

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police d'assurance seront encaissées par le syndic, à charge pour lui d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs en un compte spécial.

Mais à ce moment, il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice. L'intervention de ces créanciers sera donc demandée.

Article 38. UTILISATION DES INDEMNITES

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

1° si le sinistre est partiel à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment

Le syndic utilisera l'indemnité qu'il aura encaissé à la remise en état des locaux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour cette remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui bénéficierait, du chef de la reconstruction, d'une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

2° si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale n'en décide autrement à la majorité des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'exécution des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs millièmes dans les parties communes.

La part de chacun d'eux sera exigible dans *les* trois mois de la date de l'assemblée générale qui aura déterminé le supplément; *les* intérêts au taux légal courront de plein droit et sans *mise* en demeure, à défaut de paiement dans ce délai.

Toutefois, si l'assemblée générale décidait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, *si* les autres propriétaires l'exigent, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de l'assemblée ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble *en* retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de *cession*, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal *Civil* compétent, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté par *ses* deux experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager.

En cas de désaccord sur le choix de ce troisième expert, il sera nommé par le susdit Président du Tribunal_ I

Le prix de *cession* sera payé au comptant. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et *les* choses communes seront partagées ou liquidées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de liquidation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leur quote-part dans les parties communes.

Article 39. DES ASSURANCES PARTICULIERES.

A. Si *des* embellissements sont réalisés par *les* copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais. Ils pourront, de préférence, les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter la surprime, sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels de *ces* embellissements.

B. Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estiment que l'assurance *est* faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à charge d'en supporter toutes les charges et primes.

bans les deux cas, *les* propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué à la suite de cette assurance supplémentaire et ils *en* disposeront à leur gré.

Article 40. PERSONNEL DE L'IMMEUBLE.

Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre *les* accidents pouvant subvenir au personnel de l'immeuble.

Article 41. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - GENERALITES.

Il est en outre arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants cause à tout titre.

Ce règlement peut être modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de la totalité des voix sauf ce qui est dit ci-après qui ne peut être modifié qu'à l'unanimité des voix. Les modifications devront figurer à leurs dates aux livres des procès-verbaux des assemblées générales.

Un duplicata de ce livre de gérance sera gardé par le gérant et devra être communiqué à tous les intéressés copropriétaires, locataires ou ayants droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène son bien devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y renseignées. Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

Article 42. ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

Dès que les locaux seront en état d'être utilisés conformément à leur destination, les copropriétaires devront se réunir en assemblée générale à l'effet de prendre toutes les mesures destinées à assurer l'administration des parties communes.

Article 43. APPLICATION DES DISPOSITIONS LEGALES

Les clauses des statuts qui seraient contraires aux dispositions impératives de la loi sont nulles de plein droit. Dans ce cas, les dispositions légales s'appliqueraient.

C. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1. GENERALITES

Il est en outre arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants cause à tout titre.

Ce règlement peut être modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de la totalité des voix sauf ce qui est dit ci-après qui ne peut être modifié qu'à l'unanimité des voix. Les modifications devront figurer à leurs dates aux livres des procès-verbaux des assemblées générales.

Un duplicata de ce livre de gérance sera gardé par le gérant et devra être communiqué à tous les intéressés copropriétaires, locataires ou ayants droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène son bien devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y renseignés. Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

Article 2. ENTRETIEN

Les travaux de peinture aux façades avant et arrière y compris la peinture des châssis de fenêtre, des garde-corps, des volets et persiennes éventuels, devront être faits aux époques *fixées* par l'assemblée générale suivant un plan établi par elle et sous la surveillance du syndic: -

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bons soins et d'entretien.

Article 3. RAMONAGE

Les propriétaires devront ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an, par un ramoneur juré.

Article 4. ASPECT EXTERIEUR

Les propriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades et balcons, ni enseigne, ni réclames, ni garde-manger, ni linges et autres objets sans l'accord de l'assemblée générale.

Toutefois, les premiers propriétaires et occupants du rez-de-chaussée pourront en tout état de cause placer ces enseignes et réclames, sauf à obtenir l'accord du comparant, pour autant qu'il soit encore copropriétaire

Article 5. BOIS

Les propriétaires, locataires ou autres occupants *ne* peuvent scier et casser du bois.

Article 6. ASPECT - TRANQUILLITE

Les parties communes, notamment *les* dégagements d'entrée d'escalier et les paliers, devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être accroché, déposé ou placé quoi que ce soit.

Les tapis et carpettes ainsi que les objets de literie ne peuvent être battus ou secoués dans l'immeuble. Les occupants devront, à cet effet, utiliser les appareils ménagers appropriés.

Article 7. TRAVAUX MENAGERS

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers' aucun travail de ménage tels que notamment brossage de tapis, de literie, d'habits, de meubles, de *cirage* de chaussures.

Article 8. GAZ

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc et autres matières susceptibles de rupture sous la pression du gaz. Ces tuyaux devront être rigides et métalliques.

Article 9. ANIMAUX

Les copropriétaires,—de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats ou des oiseaux (tous ces animaux de petite taille) et ce, à titre de simple tolérance. *Si* l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée *générale* pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre deux euros cinquante cents (2,50€) par jour de retard après signification de la décision de l'assemblée. Le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve. Le tout sans préjudice à une décision à prendre par l'assemblée, à la majorité des trois/quarts des votants, visant à l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

Article 10. MODE D'OCCUPATION.

Les copropriétaires, locataires ou autres occupants devront toujours habiter l'immeuble et en jouir en bon père de famille.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique, postes de télévision, de radiophonie ou de réception est autorisé mais les occupants sont tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques générateurs de parasites, ils devront être munis des dispositifs supprimant l'effet de ces parasites de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne peut être installé dans les locaux à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers ou des appareils de bureau.

Article 11. LOCATION

Les baux accordés devront contenir l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement avec les soins du bon père de famille et de se conformer strictement au présent règlement dont ils reconnaîtront avoir connaissance.

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

De plus, les locations sont soumises aux règles suivantes

- 1 Les locaux et biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.
Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.
- 2 Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.
- 3 Les propriétaires sont tenus de remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété.
- 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 577-1 0 5 4 du Code Civil.
- 5 En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Article 12. DESTINATION DES APPARTEMENTS

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement ou profession libérale.

Article 13. INTERDICTIONS

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est admis sans une autorisation expresse de l'assemblée générale ou du syndic, en cas d'urgence, pour autant que ces matières soient nécessaires à la réalisation de travaux décidés par l'assemblée générale.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance dus par cette aggravation de risques.

Article 14. CHARGES NEES DE BESOINS COMMUNS

De même que les charges d'entretien et de réparations des choses communes dont il est question au début des statuts de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont notamment les dépenses de l'eau, de l'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes, le salaire du gérant, du secrétaire, les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du matériel mobilier commun, boîtes à ordures communes, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les fournitures de bureau, de correspondances.

Article 15. EAU - GAZ - ELECTRICITE

Les consommations individuelles d'eau, de gaz et d'électricité ainsi que tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Article 16. REPARTITION

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime de tous les copropriétaires.

Article 17. LITIGE.

En cas de désaccord entre copropriétaires et gérant ou en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du présent règlement, le litige sera soumis en conciliation à l'assemblée générale. Si l'accord survient, il en sera dressé procès-verbal. Dans le cas contraire, il sera soumis au juge compétent.

Article 18. Frais du présent acte de base

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes, ainsi que sa modification prévue, constituant une charge commune est répartie comme telle, est établie proportionnellement au nombre de millièmes acquit par chacun des propriétaires et sur base d'un montant forfaitaire approximatif de un euro dix cents (1,10€) par millième.

ANNEXES.

Sont annexés au présent acte :

- a) les permis de bâtir en ce compris les plans des étages y joints et approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de La Louvière.
Tels qu'annexés au premier permis d'urbanisme :
 - Plan A/01 : implantation sous-sol - Fondations - Egouttage ;
 - Plan A/02 : rez-de-chaussée - Premier étage ;
 - Plan A/03 : deuxième étage - Toiture ;

- Plan A/04 : façades
- Tels *qu'annexés* au deuxième permis d'urbanisme :
 - Plan S/01 : sous-sol - Egouttage - Fondations ;
 - Plan S/02 : rez-de-chaussée - Premier étage
 - Plan S/03 : deuxième étage - Combles aménagés ;
- b) En outre :
 - Plan C/01 de situation, figurant notamment les emplacements de parking ;
 - Plan C/02 : relevant la situation de fait du sous-sol - Fondations - égouttage ;
- c) La demande de permis d'urbanisme modificatif et le plan y joint que l'accusé de réception délivré par la ville de La Louvière

TABLE DES MATIERES

<i>COMPARAIT</i> :.....	1
EXPOSE PREALABLE--	2
<i>Article 1. Description du bien</i>	2
<i>Article 2. Rappel de conditions spéciales</i>	3
<i>Article 3. Situation hypothécaire</i>	3
<i>Article 4. Permis d'urbanisme</i>	3
STATUTS	4
A. ACTE DE RASE	4
<i>Article 1. Plans de l'immeuble - Division</i>	5
<i>Article 2. Modifications à l'acte de base</i>	16
<i>Article 3. Mandat</i>	17
<i>Article 4. Renonciation à accession</i>	17
<i>Article 51 Servitudes</i>	17
<i>Article 6. Conditions générales des ventes</i>	18
<i>Article 7. Cahier des charges</i>	20
<i>Article 8. Paiement du prix</i>	20
B. REGLEMENT DE COPROPRIETE	20
<u><i>Chapitre 1 - EXPOSE GENERAL</i></u>	20
<i>Article 1. DEFINITION ET PORTEE DU STATUT REEL</i> 20	
<i>Article 2. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR</i>	21
<i>Article 3. DIVISION</i>	21
<u><i>Chapitre 2 - STATUT REEL DE L'IMMEUBLE</i></u>	21
<i>Article 4. DIVISION EN PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES</i> . 21	
<i>Article 5. MODE DE CALCUL D'UNE QUOTE-PART DE COPROPRIETE</i> . 21	
<i>Article 6. PARTIES COMMUNES</i>	22
<i>Article 7. PARTIES PRIVATIVES</i>	23
<i>Article 8. DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES</i> 23	
<i>Article 9. TRANSFORMATIONS</i>	24

Article 10.	LIMITATION D'USAGE D'EMPLACEMENTS DE PARKING	
	25	
Article 11,	REVETEMENT DES TERRASSES ET BALCONS	25
Article 12.	TOITURE.	25
<u>CHAPITRE 3 - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.25</u>		
Article 13.	DENOMINATION - SIEGE.....	25
Article 14.	PERSONNALITE JURIDIQUE - COMPOSITION.	26
Article 15	DISSOLUTION - LIQUIDATION.	26
Article 16.	PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION DES	
COPROPRIETAIRES.	26	
Article 17	OBJET SOCIAL.....	26
Article 18.	SOLIDARITE DIVISE DES COPROPRIETAIRES.	26
Article 19.	ACTIONS EN JUSTICE.....	26
Article 20.	ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.	
	27	
<u>CHAPITRE 4 - REPARTITION DES CHARGES - RECETTES COMMUNES -</u>		
<u>CESSION D'UN LOT</u>		
		37
Article 21	PROVISION POUR CHARGES COMMUNES	37
	PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES ...	37
Article 22	RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES	38
	COMPTES ANNUELS DU SYNDIC.....	39
Article 23	IMPOTS.....	39
	COMPOSITION DES CHARGES	39
Article 24	RESPONSABILITE.....	40
	RECETTES	40
Article 25	MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES	40
Article 26	CESSION D'UN LOT.....	40
<u>CHAPITRE 5 - TRAVAUX ET REPARATIONS..... 41</u>		
Article 31.	REPARATIONS ET TRAVAUX URGENTS.....	41
Article 32.	REPARATIONS ET TRAVAUX NON URGENTS	41
Article 33.	SERVITUDES RELATIVES AUX TRAVAUX	41
<u>CHAPITRE 6 - ASSURANCE-RECONSTRUCTION</u>		
Article 34.	ASSURANCE	42
Article 35	SURPRIME.....	43
Article 36.	RECOURS DES VOISINS	43
Article 37.	INDEMNITÉS.....	43
Article 38.	UTILISATION DES INDEMNITES.....	43
Article 39.	DES ASSURANCES PARTICULIERES.....	44
Article 40.	PERSONNEL DE L'IMMEUBLE.	44
Article 41.	RE6LEMENT D'ORDRE INTERIEUR - GENERALITES.	
		45
Article 42.	ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES	45
Article 43.	APPLICATION DES DISPOSITIONS LEGALES	45
C.	REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	45
Article 1,	GENERALITES	45
Article 2.	ENTRETIEN.....	46
Article 3.	RAMONAGE	46

Article 4.	ASPECT EXTERIEUR.....	46
Article 5.	BOIS.....	46
Article 6.	ASPECT - TRANQUILLITE	46
Article 7.	TRAVAUX MENAGERS	47
Article 8.	GAZ.....	47
Article 9.	ANIMAUX.....	47
Article .10.	MODE D'OCCUPATION.....	47
Article .11.	LOCATION.....	48
Article .12.	DESTINATION DES APPARTEMENTS	48
Article .13.	INTERDICTIONS.....	48
Article .14.	CHARGES NEES DE BESOINS COMMUNS	49
Article .15.	EAU - GAZ - ELECTRICITE	49
Article .16.	REPARTITION	49
Article 17.	LI77GE.....	49
Article 18.	Frais du présent acte de base	49

ANNEXES.

TABLE DES MATIERES **50**

DONT ACTE.

Passé à Charleroi, en l'étude.

Après lecture intégrale et commentaire de l'acte, le représentant de la
comparante signe avec le notaire.

ENREGISTRE A CHARLEROI, 2e bureau

r)OV

cased.1.. ; °Teoi

4cW (1/1# ermi

fa

p

(9sq

l'Inspecteur ppat,