

STATUTS D'UN IMMEUBLE

L'an deux mille neuf

Le huit octobre

Par devant Nous, Maître Thierry D. de ROCHELÉE, notaire associé de la société de Notaires « Thierry-Didier de Rochelée et Martine Maniquet, Notaires associés », société civile à forme de SPRL dont le siège est établi à Wanze, rue de Bas-Oha 252a, à Wanze.

ONT COMPARU

Premier
Feuillet
Double.

I. EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE.

1°) , comparante, représentée comme dit est, déclare et garantit être propriétaire du bien immobilier suivant :

Ville de HANNUT - Première Division

Anciennement Hannut

Article 5675 de la matrice cadastrale

Une parcelle de terrain sise à front de la rue de Huy, où elle est cotée sous le numéro 2, cadastré ou l'ayant été section B, numéro 605/B/5 pour une contenance de quatorze ares septante-quatre centiares (14a 74ca), joignant ou ayant joint de devant ladite rue, d'un côté un chemin (Ravel), du fond Eric Goessens et de l'autre côté François Halleux & Marguerite Christiaens, ou représentants d'eux.



2ap. ft

Deuxième
Feuillet
Double.



2°) La société comparante, savoir _____, représentée
comme dit est, déclare et garantit que le bien prédécrit n'est grevé d'aucune servitude et que
son titre de propriété n'en contient aucune concernant le bien prédécrit, à l'exception de ce
qui suit :

Le titre de propriété du bien servant d'assise à l'immeuble objet des présentes, étant
l'acte prévanté reçu par Maître Joseph DOYEN, notaire à Hannut, le vingt juin deux mille,
contient les clauses spéciales ci-après reproduites, aux droits et obligations desquelles tout
copropriétaire d'un bien dépendant de l'immeuble objet des présentes sera purement et

simplement subrogé par le fait de son acquisition, qu'il devra respecter et imposer à tout cessionnaire de ses droits, pour autant que ces clauses soient toujours d'actualité :

*« Il est stipulé dans le titre de propriété de la société la société anonyme
soit l'acte susvanté du vingt sept février mil
neuf cent nonante cinq reçu par le notaire Denis GRÉGOIRE, à l'intervention
du Notaire Charles WAUTERS, ce qui suit textuellement reproduit:*

« Il est toutefois fait observer par les parties que

« 1) L'acte du vingt-neuf février mil neuf cent nonante deux dont question ci-avant, contient les clauses ci-après littéralement reproduites :

« Au vu du plan dressé en date du vingt six juillet mil neuf cent nonante et un par Monsieur Jean-Paul DOCHEN, géomètre expert immobilier à Hannut, plan qui restera ci-annexé, il semblerait qu'une partie du mur extérieur situé du côté nord-ouest entre les cotes 12 et 8 du plan dont question ci-dessus, sur une épaisseur estimable à environ au maximum quarante-neuf centimètre ainsi que son coin ouest situé entre "les cotes 64,6 et 63 du plan dont question, aurait été érigé sur un fonds appartenant à la SNCB

« Le vendeur s'engage à rectifier cette situation, soit en faisant valoir ses droits sur cette partie du bien qui est d'ailleurs cadastrée à son nom, soit par rachat du fonds à la SNCB et revente à l'acquéreur, soit éventuellement par reconstruction du mur dans les limites normales.

« SERVITUDES

« 1) Il est rappelé qu'il existe le long du bâtiment vendu une servitude de passage sur un terrain de la Société Nationale des Chemins de Fer Belges. Ladite servitude figure en hachuré jaune et vert au plan SNCB ci-annexé. L'acheteur pourra en jouir pour accéder à l'arrière du bien acquis, comme le vendeur en jouit actuellement et continuera à en jouir pour le terrain restant sa propriété et situé derrière le bien vendu.

REMARQUE

« Pour la mutation cadastrale de la présente vente, il est fait observer que l'assise du terrain appartenant à la Société Nationale des Chemins de Fer belges et objet de la servitude pourrait être erronément cadastrée comme partie de la parcelle section B, numéro 605/F/4 alors qu'il apparaît "au vu du plan produit par la dite société que cette bande de terrain lui appartiendrait.

« En outre, l'acte du vingt neuf février mil neuf cent nonante-deux dont: question ci-avant instaurait également une- nouvelle servitude qui s'est éteint par confusion suite à l'acte du trente et un mars mil neuf cent nonante trois repris plus haut.

3) l'acte du trente un mars mil neuf cent nonante trois dont "question ci-avant, contient la clause ci-après littéralement reproduite, en ce qui concerne les biens repris sous C

“ SERVITUDES

« A - Il est signalé qu'il semblait exister sur la zone "figurée sous littera G-H-A-C-D-B-G en hachuré jaune et vert au plan SNCB, dont question cidessus, une servitude de passage qui devait servir au propriétaire de la parcelle 605/F pour accéder

directement à l'arrière de son terrain. Il n'a pas été possible à la Société Nationale des Chemins de Fer belges de produire la source et les modalités de ladite servitude.

« Dans la mesure où le propriétaire du fonds qui semblait bénéficier de cette servitude (la parcelle 605/F/4) est devenu propriétaire de la parcelle grevée, cette servitude disparaît.

« B.- Il est fait observer que dans l'acte de vent par la Société Nationale des Chemins de Fer belges à Monsieur ' _____ çu par. Madame HANNON, Commissaire au Comité d'acquisition, à Liège, en date du vingt deux janvier mil neuf cent nonante trois, dont question ci-après, figurent les clauses suivantes : -

« IV. OCCUPATION - ENTREE EN JOUISSANCE — IMPOTS :

« On omet...

« Les biens vendus sont occupés en partie comme suit

« On omet...

« En vertu de l'Arrêté Ministériel numéro A1/04761/127BH/11 du six juin mil neuf cent quatre vingt quatre, l'Association Liègeoise du Gaz (A.L.G.), rue Louvrex à 4000 Liège a été autorisée à établir une canalisation de distribution de gaz haute pression à la traversée des voies à proximité passage à niveau numéro 21 au km 9671 de la ligne de chemin de fer numéro 127.

« Par lettre numéro 23.127.94 du dix neuf août mil neuf cent quatre vingt deux, la Régie des Télégraphes et des Téléphones, circonscription des T.T., rue d'Harscamp, 17 à 4020 Liège a été autorisée à poser des câbles de jonction conformément aux dispositions du plan numéro TLG 797. Ledit acte comporte encore les clauses suivantes

« 1. L'acquéreur aura la charge d'établir, d'entretenir et de renouveler à leurs frais, risques et périls exclusifs, une clôture sèche, solide et défensive à la nouvelle limite des terrains de la Société Nationale des Chemins de Fer Belge entre les points J—L—N—N—K—O—P—Q—R—S—T—U—V—F et ce, entièrement sur les biens vendus. Ladite clôture devra être établie dans un délai de six mois prenant cours ce jour. Le type de cette clôture devra être agréé par la Société Nationale des Chemins de Fer Belges.

« 2... On omet...

« L'acquéreur devra, en outre, prendre toutes les dispositions voulues et faire placer à ses frais, risques et périls "exclusifs, les dispositions nécessaires de manière à ce que les eaux de pluie et autres soient complètement évacuées en dehors du domaine de la Société Nationale des Chemins de Fer Belges.

« On omet...

« 4. L'acquéreur devra également assurer la libre disposition et le respect des servitudes de toutes espèces qui frapperaient lesdits biens à savoir notamment celles qui pourraient découler de la présence du chemin.

« 5. Il est interdit, dans la zone figurée par les lettres I- J-K-L au plan susvanté, d'ériger des constructions.

« 6. La Société Nationale des Chemins de Fer belges sera dégagée de toute responsabilité en cas de dégâts pouvant survenir aux biens vendus ainsi qu'aux constructions et installations existantes ou qui pourraient éventuellement être élevées

Troisième
Feuillet
Double.



par l'acquéreur ou d'autres tiers, dégâts qui pourraient résulter de l'existence et de l'exploitation du chemin de fer ».

Que par acte avenü le onze septembre deux mille trois devant Monsieur René COCKX, Commissaire intérimaire auprès du Comité d'Acquisition d'immeubles de Liège, transcrit au Bureau des Hypothèques de Huy, le sept octobre suivant, référence 34-T-07/10/2003 dépôt numéro 06837, la SOCIÉTÉ NATIONALE des CHEMINS de FER BELGES, société anonyme de droit public, à 1070 Bruxelles, a déclaré lever purement et simplement l'interdiction d'ériger des constructions, comme dit ci-avant, cette interdiction de construire n'ayant plus de sens ni d'intérêt.

3°) a) Le collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Hannut, dans sa réponse du dix septembre deux mille neuf, a délivré les renseignements urbanistiques ci-après au sujet du bien prédécrit appartenant à la s

« En réponse à vote lettre du 17 juillet 2009 relative à un bien sis à Hannut, rue de Huy, 2, cadastré division, section B n° 605 B appartenant à nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article 85 § 1er, 1° et 2° du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine: Le bien en cause:

1° est situé en zone d'habitat, au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par A.R. du 21 novembre 1981, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

2° est situé en zone d'habitat, au schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal du 15 juin 1995;

3° est situé en aire de bâti continu, RCU 1, à la carte des aires différenciées approuvée par le Gouvernement wallon en date du 15 septembre 1995.

Le bien en cause o fait l'objet du permis d'urbanisme 63/05. Ces informations pourraient vous être données par le titulaire du droit cédé.

Le bien est situé en zone de régime d'assainissement collectif au P.A.S.H. Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu ou Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie concernant les informations urbanistiques à fournir aux notaires, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article 1 50bis, § 1, 7° relatifs à l'équipement de la parcelle en matière d'eau et d'électricité. Nous invitons donc les futurs acquéreurs à prendre contact avec les divers impétrants.

Nous vous rappelons le caractère indicatif de la présente. Dès lors, aucune garantie officielle ne peut être donnée quant à la qualité urbanistique du terrain tant qu'une demande de certificat d'urbanisme n° 2 n'a pas été sollicitée auprès de notre Administration communale. »

II. DECLARATION D'INTENTION.

La a décidé d'ériger sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence FLORENCE", qui sera plus amplement décrit ci-après.

En vue de la réalisation de ce projet, les plans de l'immeuble à construire ont été

dressés par le Bureau THIRA – Architecte Francis RAPPE, architecte à 4280 Hannut (Thisnés), rue Saint-Martin, 29, inscrit au tableau de l'ordre des architectes de la province de Liège sous le numéro 2530.

Le permis d'urbanisme a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de Hannut, le seize septembre deux mille cinq (numéro PU 63/05 – Urb. H13340).

III. RENONCIATION A ACCESSION

La construction de l'immeuble étant réalisée sur une parcelle de terrain qui, au fur et à mesure de la vente d'un lot privatif, deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, chaque cession emportera ipso facto, d'une part, renonciation par les propriétaires du terrain au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier leur appartenant en tant que propriétaires des quotités du sol et, d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot privatif acquis par eux, avec les quotités y afférentes dans les parties communes du bien.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division du bien en lots privatifs et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent des articles 577-2 à 577-14 du Code civil et des dispositions des présents statuts.

IV. ACTE DE BASE

SECTION UN - DÉCLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE.

La société comparante requière le notaire soussigné d'acter authentiquement leur volonté de placer l'immeuble dénommé "**Résidence FLORENCE**", situé à Hannut, rue de Huy, numéro 2, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

La société comparante déclare opérer la division de l'immeuble en lots, objets de propriétés privatives.

A chacun de ces lots est affectée à titre d'accessoire une quote-part des parties communes, objet de copropriété forcée.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes; elles sont en copropriété et en indivision forcée et ne sont donc point sujettes à partage.

La quote-part dans les parties communes ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot privatif dont elle est inséparable.

Cette déclaration de volonté actée au présent acte crée dès ce moment ces lots en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toute mutation entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

La société comparante nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants:

1°) Le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Hannut, le seize septembre deux mille cinq (numéro P.U. 63/05 – Urb. H13340), ainsi que les plans y annexés et d'autres plans, savoir:

Quatrième
Feuillet
Double.



- Feuille 1/9 : plan du sous-sol.
 - Feuille sans numéro : Plan modificatif du sous-sol.
 - Feuille 2/9 : plan du rez de chaussée.
 - Feuille sans numéro : plan des jardins.
 - Feuille 3/9 : plan du premier et du deuxième étage.
 - Feuille 4/9 : plan du troisième étage.
 - Feuille 5/9 : plan sous-toiture (quatrième étage).
 - Feuille 6/9 : plan implantation.
 - Feuille 7/9 : plan de la façade le long du Ravel – Façade rue de Huy – Coupe C-C
- Coupe DD.
- Feuille 8/9 : Coupes A-A/ E-E, et F-F
 - Feuille 9/9 : Façade arrière – Coupe B -B.
 - Feuille Unique : plan modificatif Etage 4 (variante éventuelle).
- 2) Les conditions d'obtention des primes accordées par la Région Wallonne en matière de logement.
- 3) Les conditions générales de vente.
- Ces documents resteront annexés au présent acte pour en faire partie intégrante et être enregistrés avec lui, après avoir été signés par la société comparante et le notaire, mais ne seront pas transcrits.

SECTION DEUX - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Ville de HANNUT - Première Division

Anciennement Hannut

Un ensemble immobilier comprenant un building situé rue de Huy, numéro 2, dénommé "**Résidence FLORENCE**", placé sous le régime de la copropriété forcée, comprenant des appartements, des caves, des garages et des emplacements de parking, cadastré ou l'ayant été section B, numéro 605/B/5, pour une contenance quatorze ares septante-quatre centiares (14 a 74 ca), joignant ou ayant joint de devant ladite rue, d'un côté un chemin (Ravel), du fond et de l'autre côté F & ou représentants d'eux.

SECTION TROIS - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES ET FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTES A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE.

Paragraphe 1er : L'ensemble immobilier est divisé en quatre-vingt-un (81) lots (ou quatre-vingt-deux lots avec la variante) décrits aux plans ci-annexés, comprenant:

AU SOUS-SOL

Premier lot : la cave numéro 1, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : quatre / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Cinquième
Feuillet
Double.



Deuxième lot : la cave numéro 2, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : quatre / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Troisième lot : la cave numéro 3, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : quatre / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Quatrième lot : la cave numéro 4, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : deux / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Cinquième lot : la cave numéro 5, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : deux / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Sixième lot : la cave numéro 6, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : cinq / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Septième lot : la cave numéro 7, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : trois / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Huitième lot : la cave numéro 8, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : trois / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Neuvième lot : la cave numéro 9, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : quatre / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Dixième lot : la cave numéro 10, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : quatre / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Onzième lot : la cave numéro 11, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : quatre / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Douzième lot : la cave numéro 12, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : deux / dix millièmes des parties communes,

en ce compris le terrain d'assise.

Treizième lot : la cave numéro 13, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : deux / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Quatorzième lot : la cave numéro 14, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : trois / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Quinzième lot : la cave numéro 15, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : trois / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Seizième lot : la cave numéro 16, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : trois / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Dix-septième lot : la cave numéro 17, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : trois / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Dix-huitième lot : la cave numéro 18, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : trois / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Dix-neuvième lot : la cave numéro 19, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : trois / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Vingtième lot : la cave numéro 20, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : trois / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Vingt et unième lot : la cave numéro 21, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : trois / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Vingt-deuxième lot : la cave numéro 22, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : trois / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Vingt-troisième lot : la cave numéro 23, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

- En copropriété et indivision forcée : trois / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Vingt-quatrième lot : la cave numéro 24, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : trois / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Vingt-cinquième lot : la cave numéro 25, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : deux / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Vingt-sixième lot : la cave numéro 26, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : onze / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Vingt-septième lot : la cave numéro 27, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : onze / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Vingt-huitième lot : la cave numéro 28, située au sous-sol, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
- En copropriété et indivision forcée : onze / dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain d'assise.

Vingt-neuvième lot : L'emplacement de parking numéro 1, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: vingt-huit / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Trentième lot : L'emplacement de parking numéro 2, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: vingt et un / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Trente et unième lot : L'emplacement de parking numéro 3, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: vingt / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Trente-deuxième lot : L'emplacement de parking numéro 4, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: vingt / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Trente-troisième lot : L'emplacement de parking numéro 5, situé au sous-sol,

Sixième
Feuillet
Double.



comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: vingt / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Trente-quatrième lot : L'emplacement de parking numéro 6, situé au sous-sol,

comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: vingt / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Trente-cinquième lot : L'emplacement de parking numéro 7, situé au sous-sol,

comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: vingt / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Trente-sixième lot : L'emplacement de parking numéro 8, situé au sous-sol,

comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: vingt / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Trente-septième lot : L'emplacement de parking numéro 9, situé au sous-sol,

comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: *vingt quatre* dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Trente-huitième lot : L'emplacement de parking numéro 10, situé au sous-sol,

comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: *vingt quatre* dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Trente-neuvième lot : L'emplacement de parking numéro 11, situé au sous-sol,

comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: *vingt quatre* dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quarantième lot : L'emplacement de parking numéro 12, situé au sous-sol,

comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: *vingt quatre* dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quarante et unième lot : L'emplacement de parking numéro 13, situé au sous-

sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: *vingt quatre* dix millièmes des parties

communes en ce compris le terrain d'assise.

Quarante-deuxième lot : L'emplacement de parking numéro 14, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: *vingt quatre* dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quarante-troisième lot : L'emplacement de parking numéro 15, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: vingt-neuf / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quarante-quatrième lot : L'emplacement de parking numéro 16, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: *vingt quatre* dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quarante-cinquième lot : L'emplacement de parking numéro 17, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: vingt-trois / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quarante-sixième lot : L'emplacement de parking numéro 18, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: vingt-trois / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quarante-septième lot : L'emplacement de parking numéro 19, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: vingt-cinq / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quarante-huitième lot : Le garage box numéro 20, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: le garage proprement dit, avec sa porte ou son volet.
- En copropriété et indivision forcée: quarante *deux* dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quarante-neuvième lot : Le garage box numéro 21, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: le garage proprement dit, avec sa porte ou son volet.
- En copropriété et indivision forcée: *trente un* dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Septième
Feuillet
Double.



Cinquantième lot : L'emplacement de parking numéro 22, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: vingt-~~quatre~~ dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cinquante et unième lot : L'emplacement de parking numéro 23, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: vingt-~~quatre~~ dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cinquante-deuxième lot : L'emplacement de parking numéro 24, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: vingt-trois / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cinquante-troisième lot : L'emplacement de parking numéro 25, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: vingt-deux / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cinquante-quatrième lot : L'emplacement de parking numéro 26, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: vingt-deux / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cinquante-cinquième lot : Le garage box numéro 27, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: le garage proprement dit, avec sa porte ou son volet.
- En copropriété et indivision forcée: vingt-~~quatre~~ dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cinquante-sixième lot : Le garage box pour moto numéro 28, situé au sous-sol, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: l'emplacement de parking proprement dit.
- En copropriété et indivision forcée: quinze / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

AU REZ-DE-CHAUSSÉE

Cinquante-septième lot : L'appartement A/0, situé au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ nonante et un mètres carrés quatre décimètres carrés (91,04 m²), situé en façade avant, à front de la rue de Huy, à gauche en regardant l'immeuble, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.) ; un petit

hall de nuit ; à l'arrière deux chambres à coucher dont une avec terrasse; en façade avant, un séjour et une cuisine avec débarras.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent quarante-neuf / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Ainsi que la jouissance privative et exclusive du jardin situé à l'arrière de l'appartement, comme repris au plan du rez-de-chaussée ci-joint, décrit ci-après au Règlement de Copropriété – Section Un – Paragraphe deux – point 8.

Cinquante-huitième lot : L'appartement B/O, situé au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ nonante-huit mètres carrés cinquante-sept décimètres carrés (98,57 m²), situé en façade avant, à front de la rue de Huy, à droite en regardant l'immeuble (ou le premier à partir de la gauche en regardant l'immeuble du Ravel), comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée avec petit hall de nuit; un local toilettes (w.c.) ; un débarras ; en façade à la rue de Huy, un séjour et une cuisine ; en façade au Ravel, deux chambres à coucher et une salle de bains.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent quarante-~~sept~~ / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Cinquante-neuvième lot : L'appartement C/O, situé au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ cent deux mètres carrés cinquante-cinq décimètres carrés (102,55 m²), derrière l'appartement B/O, le deuxième à partir de la gauche en regardant l'immeuble du Ravel, comprenant:

-- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.) ; un séjour avec terrasse; un hall de nuit ; deux chambres à coucher ; une salle de bains ; une salle à manger et une cuisine avec débarras ; un local rangement accessible par la terrasse.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent nonante-~~cinq~~ / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Ainsi que la jouissance privative et exclusive du jardin situé à l'arrière de l'appartement, comme repris au plan du rez-de-chaussée ci-joint, décrit ci-après au Règlement de Copropriété – Section Un – Paragraphe deux – point 8.

Soixantième lot : L'appartement D/O, situé au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ nonante-huit mètres carrés cinquante-neuf décimètres carrés (98,59 m²), derrière l'appartement C/O, le troisième à partir de la gauche en regardant l'immeuble du Ravel, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.); une cuisine avec débarras ; un séjour avec terrasse ; une salle de bains ; deux chambres à coucher.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent septante-sept / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.) ; un débarras ; une cuisine ; un séjour avec terrasse ; une salle de bains ; deux chambres à coucher.

Ainsi que la jouissance privative et exclusive du jardin situé à l'arrière de l'appartement, comme repris au plan du rez-de-chaussée ci-joint, décrit ci-après au

Huitième
Feuillet
Double.



Règlement de Copropriété – Section Un – Paragraphe deux – point 8.

Soixante et unième lot : L'appartement E/O, situé au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ nonante-sept mètres carrés quatorze décimètres carrés (97,14 m²), derrière l'appartement D/O, le quatrième à partir de la gauche en regardant l'immeuble du Ravel, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée avec hall de nuit; un local toilettes (w.c.) ; une cuisine avec débarras; un séjour avec terrasse; une salle de bains ; deux chambres à coucher.

- En copropriété et indivision forcée : quatre cent soixante-trois / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Ainsi que la jouissance privative et exclusive du jardin situé à l'arrière de l'appartement, comme repris au plan du rez-de-chaussée ci-joint, décrit ci-après au Règlement de Copropriété – Section Un – Paragraphe deux – point 8.

AU PREMIER ÉTAGE

Soixante-deuxième lot : L'appartement A/1, situé au premier étage, d'une superficie d'environ nonante mètres carrés neuf décimètres carrés (90,09 m²), situé en façade avant, à front de la rue de Huy, le premier à partir de la gauche en regardant l'immeuble, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.) ; un petit hall de nuit ; à l'arrière deux chambres à coucher dont une avec terrasse; en façade avant, un séjour et une cuisine avec débarras.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent vingt-cinq / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Soixante-troisième lot : L'appartement B/1, situé au premier étage, d'une superficie d'environ cent dix mètres carrés vingt-deux décimètres carrés (110,22 m²), en façade avant, le deuxième à partir de la gauche en regardant l'immeuble de la rue de Huy, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée avec hall de nuit ; un local toilettes (w.c.) ; à l'arrière, deux chambres à coucher dont une avec terrasse; une salle de bains ; un débarras ; en façade avant, une cuisine, un séjour et un bureau.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent nonante-cinq / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Soixante-quatrième lot : L'appartement C/1, situé au premier étage, d'une superficie d'environ cent trois mètres carrés quarante-cinq décimètres carrés (103,45 m²), en façade avant, le troisième à partir de la gauche en regardant l'immeuble de la rue de Huy (ou le premier à partir de la gauche en regardant l'immeuble du Ravel), comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée avec hall de nuit; local toilettes (w.c.) ; débarras ; living; cuisine ; salle de bains ; deux chambres à coucher; une troisième chambre à coucher avec terrasse et salle de bains.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent soixante-quatre / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Soixante-cinquième lot : L'appartement D/1, situé au premier étage, d'une superficie d'environ nonante-six mètres carrés soixante décimètres carrés (96,60 m²), derrière l'appartement C/1, le deuxième à partir de la gauche en regardant l'immeuble du Ravel, comprenant:

- **En propriété privative et exclusive:** hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.) ; un séjour avec terrasse ; un hall de nuit ; deux chambres à coucher ; une salle de bains ; une salle à manger et une cuisine avec débarras.

- **En copropriété et indivision forcée :** trois cent quarante-huit / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Soixante-sixième lot : L'appartement E/1, situé au premier étage, d'une superficie d'environ cent cinq mètres carrés vingt et un décimètres carrés (105,21 m²), derrière l'appartement D/1, le troisième à partir de la gauche en regardant l'immeuble du Ravel, comprenant:

- **En propriété privative et exclusive:** hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.) ; un débarras ; une cuisine ; un séjour avec terrasse ; une salle de bains ; deux chambres à coucher.

- **En copropriété et indivision forcée :** trois cent septante-huit / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Soixante-septième lot : L'appartement F/1, situé au premier étage, d'une superficie d'environ nonante-sept mètres carrés quatorze décimètres carrés (97,14 m²), derrière l'appartement E/1, le quatrième à partir de la gauche en regardant l'immeuble du Ravel, comprenant:

- **En propriété privative et exclusive:** hall d'entrée avec hall de nuit ; un local toilettes (w.c.) ; une cuisine avec débarras ; un séjour avec terrasse ; une salle de bains ; deux chambres à coucher.

- **En copropriété et indivision forcée :** trois cent quarante-neuf / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Neuvième
Feuillet
Double.

AU DEUXIEME ÉTAGE

Soixante-huitième lot : L'appartement A/2, situé au deuxième étage, d'une superficie d'environ nonante mètres carrés neuf décimètres carrés (90,09 m²), situé en façade avant, à front de la rue de Huy, le premier à partir de la gauche en regardant l'immeuble, comprenant:

- **En propriété privative et exclusive:** hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.) ; un petit hall de nuit ; à l'arrière deux chambres à coucher dont une avec terrasse ; en façade avant, un séjour et une cuisine avec débarras.

- **En copropriété et indivision forcée :** trois cent vingt-cinq / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Soixante-neuvième lot : L'appartement B/2, situé au deuxième étage, d'une superficie d'environ cent dix mètres carrés vingt-deux décimètres carrés (110,22 m²), en façade avant, le deuxième à partir de la gauche en regardant l'immeuble de la rue de Huy, comprenant:

- **En propriété privative et exclusive:** hall d'entrée avec hall de nuit ; un local



toilettes (w.c.) ; à l'arrière, deux chambres à coucher dont une avec terrasse; une salle de bains ; un débarras ; en façade avant, une cuisine, un séjour et un bureau.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent nonante-cinq / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Septantième lot : L'appartement C/2, situé au deuxième étage, d'une superficie d'environ cent trois mètres carrés quarante-cinq décimètres carrés (103,45 m²), en façade avant, le troisième à partir de la gauche en regardant l'immeuble de la rue de Huy (ou le premier à partir de la gauche en regardant l'immeuble du Ravel), comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée avec hall de nuit; un local toilettes (w.c.) ; un débarras ; en façade à la rue de Huy, un séjour et une cuisine ; en façade au Ravel, deux chambres à coucher et une salle de bains.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent soixante-quatre / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Septante et unième lot : L'appartement D/2, situé au deuxième étage, d'une superficie d'environ nonante-six mètres carrés soixante décimètres carrés (96,60 m²), derrière l'appartement C/2, le deuxième à partir de la gauche en regardant l'immeuble du Ravel, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.) ; un séjour avec terrasse; un hall de nuit ; deux chambres à coucher ; une salle de bains ; une salle à manger et une cuisine avec débarras.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent quarante-huit / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Septante-deuxième lot : L'appartement E/2, situé au deuxième étage, d'une superficie d'environ cent cinq mètres carrés vingt et un décimètres carrés (105,21 m²), derrière l'appartement D/2, le troisième à partir de la gauche en regardant l'immeuble du Ravel, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.) ; un débarras ; une cuisine ; un séjour avec terrasse ; une salle de bains ; deux chambres à coucher.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent septante-huit / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Septante-troisième lot : L'appartement F/2, situé au deuxième étage, d'une superficie d'environ nonante-sept mètres carrés quatorze décimètres carrés (97,14 m²), derrière l'appartement E/2, le quatrième à partir de la gauche en regardant l'immeuble du Ravel, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée avec hall de nuit; un local toilettes (w.c.) ; une cuisine avec débarras; un séjour avec terrasse; une salle de bains ; deux chambres à coucher.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent quarante-neuf / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

AU TROISIEME ÉTAGE

Septante et quatrième lot : L'appartement A/3, situé au troisième étage, d'une superficie d'environ nonante mètres carrés cinquante-six décimètres carrés (90,56 m²), situé en façade avant, à front de la rue de Huy, le premier à partir de la gauche en regardant l'immeuble, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.) ; un petit hall de nuit ; à l'arrière deux chambres à coucher dont une avec terrasse; en façade avant, un séjour et une cuisine avec débarras.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent vingt-six / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Septante-cinquième lot : L'appartement B/3, situé au troisième étage, d'une superficie d'environ cent onze mètres carrés quarante-deux décimètres carrés (111,42 m²), en façade avant, le deuxième à partir de la gauche en regardant l'immeuble de la rue de Huy, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée avec hall de nuit ; un local toilettes (w.c.) ; à l'arrière, deux chambres à coucher dont une avec terrasse; une salle de bains ; un débarras ; en façade avant, une cuisine, un séjour et une troisième chambre à coucher.

- En copropriété et indivision forcée : ~~trois cent nonante-neuf~~ / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Septante-sixième lot : L'appartement C/3, situé au troisième étage, d'une superficie d'environ cent trois mètres carrés quarante-cinq décimètres carrés (104,52 m²), en façade avant, le troisième à partir de la gauche en regardant l'immeuble de la rue de Huy (ou le premier à partir de la gauche en regardant l'immeuble du Ravel), comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée avec hall de nuit; un local toilettes (w.c.) ; un débarras ; en façade à la rue de Huy, un séjour et une cuisine ; en façade au Ravel, deux chambres à coucher et une salle de bains.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent soixante-sept / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Septante-septième lot : L'appartement D/3, situé au troisième étage, d'une superficie d'environ nonante-six mètres carrés soixante décimètres carrés (96,60 m²), derrière l'appartement C/3, le deuxième à partir de la gauche en regardant l'immeuble du Ravel, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.) ; un séjour avec terrasse; un hall de nuit ; deux chambres à coucher ; une salle de bains ; une salle à manger et une cuisine avec débarras.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent quarante-huit / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Septante-huitième lot : L'appartement E/3, situé au troisième étage, d'une superficie d'environ cent cinq mètres carrés vingt et un décimètres carrés (105,21 m²), derrière l'appartement D/3, le troisième à partir de la gauche en regardant l'immeuble du Ravel, comprenant:

Dixième
Feuillet
Double.



- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un local toilettes (w.c.) ; un débarras ; une cuisine ; un séjour avec terrasse ; une salle de bains ; deux chambres à coucher.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent septante-huit / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Septante-neuvième lot : L'appartement F/3, situé au troisième étage, d'une superficie d'environ nonante-sept mètres carrés quatorze décimètres carrés (97,14 m²), derrière l'appartement E/3, le quatrième à partir de la gauche en regardant l'immeuble du Ravel, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée avec hall de nuit; un local toilettes (w.c.) ; une cuisine avec débarras; un séjour avec terrasse; une salle de bains ; deux chambres à coucher.

- En copropriété et indivision forcée : trois cent quarante-neuf / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

AU QUATRIEME ÉTAGE

Quatre-vingtième lot : L'appartement A/4, situé au quatrième étage, d'une superficie d'environ soixante-neuf mètres carrés nonante-cinq décimètres carrés (69,95 m²), situé en façade avant, à front de la rue de Huy, le premier à partir de la gauche en regardant l'immeuble, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; en façade avant, un séjour et une cuisine ; une salle de bains ; à l'arrière, une chambre à coucher avec terrasse.

- En copropriété et indivision forcée : deux cent cinquante-quatre dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quatre-vingt et unième lot : L'appartement B/4, situé au quatrième étage, d'une superficie d'environ cent cinquante-six mètres carrés soixante-six décimètres carrés (156,66 m²) + onze mètres carrés (11 m²) de terrasse, en façade avant, le deuxième à partir de la gauche en regardant l'immeuble de la rue de Huy, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: hall d'entrée ; un local toilettes; en façade avant, un bureau, un séjour et une chambre à coucher n° 1 et une chambre à coucher n° 2 (avec petit balcon) ; en façade latérale, une chambre à coucher n° 3 avec un rangement; à l'arrière, une salle de bains ; une buanderie ; un débarras ; un local toilettes ; une cuisine avec terrasse et rangement extérieur.

- En copropriété et indivision forcée : cinq cent cinquante-neuf / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

VARIANTE

se réserve la possibilité de faire de l'appartement B/4, deux appartements comme décrit ci-après :

Quatre-vingt et unième lot bis: L'appartement B/4, situé au quatrième étage, d'une superficie d'environ soixante et un mètres carrés (61 m²), en façade avant, le deuxième à partir de la gauche en regardant l'immeuble de la rue de Huy, comprenant:

- En propriété privée et exclusive: hall d'entrée ; en façade avant, une cuisine, un séjour et une chambre à coucher ; une salle de bains ; une buanderie ; un local toilettes.

- En copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-cinq / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Quatre-vingt-deuxième lot : L'appartement C/4, situé au premier étage, d'une superficie d'environ cent dix mètres carrés terrasse comprise (92 m² + 18 m²), en façade avant, le troisième à partir de la gauche en regardant l'immeuble de la rue de Huy (ou le premier à partir de la gauche en regardant l'immeuble du Ravel), comprenant:

- En propriété privée et exclusive: hall d'entrée avec hall de nuit et terrasse; un local toilettes (w.c.) ; un séjour - cuisine; en façade avant, une salle de bains et une chambres à coucher .

- En copropriété et indivision forcée : trois cent trente / dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain d'assise.

Paragraphe deux : Parties Communes et Parties Privatives :

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

Les parties communes sont divisées en parties communes générales de l'ensemble de la Résidence « FLORENCE », réparties en dix mille / dix millièmes (10.000/10.000), entre les divers lots privatifs, en proportion de la valeur, par le critère de la surface utile.

La nouvelle répartition des dix millièmes entre les parties modifiées serait constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue. L'assemblée pourrait consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire de la Résidence dispose du droit de demander au Juge de Paix compétent: - de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes générales, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble; - l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

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

Paragraphe trois : L'ensemble immobilier comprend en outre les locaux communs suivants décrits aux plans ci-annexés:

A. Le terrain.

B. La structure ou gros murs.

C. Sous-sol:

La rampe d'accès aux garages et parkings, la zone de manoeuvre, les halls communs,

Onzième
Feuillet
Double.



le local boiler – compteurs gaz, le local chaufferie, le local compteur eau, les couloirs communs, les sas, les cages d'ascenseur, les cages d'escalier et les paliers ; les vides ventilés.

Le local citerne à mazout avec tank à mazout de dix mille litres (10.000 l.).

D. Rez-de-chaussée:

La rampe d'accès « voiture » aux garages et parkings, le passage pour la circulation, les halls et sas d'entrée, les halls communs avec les boîtes aux lettres, les parlophones, les cages d'ascenseur, les cages d'escalier et les paliers ; les grilles de ventilation.

Le local « Entr. » + local toilettes (w.c.)

Le local Compteurs électriques – Télédís – Belgacom.

Le jardin commun ; les passages, sentiers et accès communs

E. Premier étage:

Les halls communs, les cages d'ascenseur, les cages d'escalier et les paliers.

F. Deuxième étage:

Les halls communs, les cages d'ascenseur, les cages d'escalier et les paliers.

G. Troisième étage:

Les halls communs, les cages d'ascenseur, les cages d'escalier et les paliers.

H. Quatrième étage

Le hall commun, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier, le palier.

I. Toiture - Cheminées - Charpente - Etanchéité - Fin de parcours des ascenseurs – Ventilations – Éléments techniques.

Paragraphe quatre - Choses privatives.

Les parties privatives sont dénommées “Appartement”, “bureau”, “Emplacement de parking” ou “garage” ou de manière générale “lot privatif”.

Font l'objet de la propriété privative les parties du building qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Sont privatives notamment les choses suivantes :

A. Les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels:

- Les parquets, carrelages et autres revêtements avec leur mode de pose ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont partie commune.

- Le revêtement des murs et le plafonnage avec les décorations, et notamment les enduits de plafonnage, les gyprocs, les peintures, papiers peints et décors intérieurs du lot privatif en général.

- Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes intérieurs et extérieurs.

- Les murs et cloisons intérieurs non portants avec portes, à l'exclusion des murs porteurs, colonnes, poutres en béton et structures en général.

- Les installations de chauffage à l'intérieur des lots privatifs dans chaque local privatif, jusqu'aux compteurs.

- toutes les installations techniques à l'intérieur des lots privatifs.

- Le revêtement des terrasses à usage privatif du rez de chaussée et du 4^{ème} étage (sauf appartement A4) (étant fait observer que le revêtement des terrasses des premier, deuxième et troisième étage + appartement A 4 sont intégrés dans la structure du bâtiment et font donc partie des parties communes).

- Les portes palières, les portes intérieures, les portes des dépendances privatives ; les persiennes.

- Les menuiseries et quincailleries.

- Les installations sanitaires dans chaque local privatif, jusqu'aux compteurs.

- Les compteurs individuels d'eau froide, d'eau chaude et de chauffage dans la gaine technique.

- toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif; les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera),

- Les installations électriques dans chaque local privatif, jusqu'aux compteurs.

- Les installations du parlophone et de l'ouvre-porte dans chaque bien privatif, les canalisations à l'usage exclusif d'un lot dans leurs sections se trouvant dans le lot desservi.

Soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage.

B. Les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :

- Les installations du parlophone et de l'ouvre-porte,

- Les sonneries aux portes d'entrée des appartements,

- Les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun,

sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

Paragraphe cinq - Choses communes.

Les parties communes générales sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de repartition énoncé ci-avant.

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

Les parties communes générales ne pourront jamais, vu leurs 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 chapitre "Assurances".

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

Sont communes les parties du building ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Sont communes notamment les choses suivantes :

A. Choses en indivision générale entre tous les copropriétaires indistinctement:

- Le Sol : Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie ainsi

Douzième
Feuillet
Double.



que par les vides ventilés.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.
Sous-sol non bâti :

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous le rez-de-chaussée privatif de l'édifice morcelé.

Il en est également ainsi de la zone de manoeuvre et de la zone d'accès aux divers emplacements de parking et garages (lots privatifs)

- Les fondations et les gros murs, l'armature bétonnée de l'édifice, les hourdis et tout élément de la structure portante.

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

Il en résulte que les murs clôturant les cours et jardins sont de gros murs. En effet, s'ils étaient détruits, la cour ou le jardin cesseraient d'être fermés, ce qui mettrait hors de sécurité non seulement le rez-de-chaussée, mais encore les étages.

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

A la façade, doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et des portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leur système d'étanchéité et leurs accessoires (Nota Bene : les revêtements des terrasses du rez de chaussée et du quatrième étage sont privatifs comme dit ci-avant au paragraphe qui précède).

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, et caetera...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les terrasses a usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement (pour les terrasses des appartements des étages 1, 2 et 3 et l'appartement A 4), la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

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

Terrasses aux étages

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière.

Si les terrasses sont à usage exclusif d'un des propriétaires, le revêtement spécial qui les recouvre est un élément commun (sous réserve des frais exposés par la copropriété mais incombant au copropriétaire responsable des dégâts causés au revêtement dont question ci-avant et qui devront être dans ce cas remboursés par ce dernier a la copropriété), et ce, sauf pour les terrasses des appartements du rez de chaussée et du quatrième étage dont le revêtement est privatif, sauf pour l'appartement A 4.

Le Gros œuvre des sols et plafonds est également commun.

- Les gaines et têtes de cheminée.

- Les gîtages.

- La toiture avec son recouvrement et les tuyaux de descente, l'isolation thermique de la toiture et le pare-vapeurs. Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires de titres ou du règlement de copropriété.

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

Les coffres, conduits et têtes de cheminée d'aération sont a usage commun.

- Les antennes paraboliques (communes) ou autres.

- Les cages d'escalier, paliers, halls communs et leurs accessoires telles que les rampes et les balustrades.

- Les canalisations d'eau, d'électricité, de téléphone, de radio-distribution, de télédistribution, de gaz et de chauffage soit d'usage commun, soit d'usage exclusif pour les sections de ces canalisations qui se trouvent en dehors des lots qu'elles desservent et tous leurs accessoires tels que minuteriers, points lumineux, prises et interrupteurs, vannes et robinets.

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs, chambres de visite et accessoires, les raccordements généraux des eaux, mazout et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Fout exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située a l'intérieur du lot privatif desservi.

Sont également communs les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution, chaufferie, citerne, locaux de service et de rangement.

Treizième
Feuillet
Double.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées, sauf modification par le Promoteur, décision par le concessionnaire – utilisateur ou une décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

- Les décharges, les chutes et les aérars.

- Les gaines de ventilation ; gaines et passages techniques

- Les parlophones, ouvre-portes et sonneries à la porte d'entrée dans leurs parties à

usage commun.

- Les raccordements (autres que les égouts) ; les canalisations principales de chauffage.

- Les cages d'ascenseurs, les ascenseurs et leur machinerie.

- Une partie du jardin (cfr plan des jardins).

- En général, toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage de tous les lots.

Ces choses appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leur quote-part de copropriété indiquée ci-avant.

B. Eléments mitoyens entre deux propriétés :

- Les murs séparant deux lots, pour autant qu'ils ne contribuent pas à la solidité de



l'édifice.

Nota Bene : La face du mur côté jardins privés est un élément dont l'entretien dépend et est à charge de l'occupant de chaque jardin. Les couvre-murs et les faces côté rue sont parties communes à charge de l'ensemble des copropriétaires.

SECTION IV – RÉSERVE de MITOYENNETÉ – STIPULATIONS PARTICULIERES

Paragraphe un – Réserve de mitoyenneté

..... (ou toute société ou personne physique liée à se réserve expressément la propriété des mitoyennetés des murs de pignon et de clôture vers les propriétés voisines, durant une période de septante-cinq ans.

..... aura le droit de percevoir, à son seul profit, le prix d'acquisition éventuel, par les voisins, des mitoyennetés des murs de pignon et de clôture vers les propriétés et leurs voisins.

Ce prix sera touché directement par sous sa seule quittance et sans l'intervention des copropriétaires.

A défaut pour le prix d'être touché par directement lors de la vente, il sera majoré d'intérêts pour la période courant de la date de réception des fonds par la copropriété à la date à laquelle les fonds seront perçus par (ou ses ayants cause ou ayants droit). Le taux d'intérêt sera le taux d'intérêt légal en vigueur au moment où fait part à la copropriété de ce qu'elle est au courant de la vente intervenue ou à intervenir, intérêt légal majoré d'un pour cent (1 %)

Elle pourra, pour ce faire, accomplir tous les actes et formalités voulues.

Si, toutefois, les copropriétaires devaient prêter au constructeur ou aux comparants leurs bons offices pour la réalisation de cette opération, et lui ou leur permettre de toucher le prix des mitoyennetés, ils donnent, dès à présent, mandat à une personne déléguée par la par simple lettre signée par ses représentants statutaires, de les représenter à tous actes ou conventions qui devraient intervenir pour constater la vente des mitoyennetés.

Le fait, pour de se réserver les droits ci-dessus, ne peut être invoqué pour l'obliger à intervenir dans les frais d'entretien, de protection, de réparation ou de reconstruction des murs de pignon ou de clôture dont question, qui resteront aux risques, périls et charges des copropriétaires.

Il ne peut non plus être générateur pour d'une responsabilité quelconque.

2. Une servitude de passage est créée présentement au profit des appartements, des garages/emplacements de parkings et des caves qui seront éventuellement érigés dans le futur (fonds dominant) et qui feraient partie d'une construction, que s'ayants cause ou ayants droit (ou toute société ou personne physique liée à se proposera(ient) d'ériger pour son compte, ou de faire ériger pour son compte ou pour ses ayants cause ou ayants droit à tous titres, sur les parcelles voisines ou proches, cadastrées section B numéros 605/N/5 ou 605/D/5, et ce à charge des parties communes suivantes, ci-après décrites, de l'immeuble à appartements multiples objet des présentes, dénommé

« Résidence FLORENCE » (fonds servant) : l'accès à l'entrée des emplacements de parking et garages, la rampe y donnant accès, les aires de manœuvres et de circulation, les gaines techniques, le local-chaufferie, le local des compteurs électriques, le réseau général d'égout, les fosses, les sterfputs et leurs accessoires, le réseau, les caves communes et à charge des caves individuelles, afin notamment de permettre le branchement aux réseaux utilitaires.

Cette servitude, pourrait, le cas échéant, profiter aux biens cadastrés section B numéros 605/N/5 et/ou 605/D/5 (et à leurs propriétaires actuels), si un droit de passage devait leur être reconnu « expressis verbis » par le Promoteur ou antérieurement.

Les propriétaires et/ou occupants de toutes les parties privatives et/ou communes constituant le fonds dominant dont question ci-avant, pourront :

a) utiliser gratuitement les parties communes constituant le fonds servant, dont question ci-avant, pour accéder à tout ou partie du fonds dominant, soit à pied, soit au moyen de tout véhicule automobile ;

b) soit céder purement et simplement et à leur profit exclusif, à toutes personnes physiques ou morales dont ils seront seuls juges, le droit d'utiliser lesdites parties communes ou privées pour accéder à tout ou partie du fonds dominant, soit à pied, soit au moyen de tout véhicule automobile ou selon les stipulations de la servitude octroyée;

c) les frais d'utilisation, d'entretien, de réparation ou de remplacement des parties communes ou privées de l'immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence FLORENCE » ci-avant décrites, constituant le fonds servant de la présente servitude de passage, seraient alors répartis entre les copropriétaires des immeubles utilisateurs au prorata du nombre de millièmes/dix millièmes qu'ils posséderont dans l'ensemble des parties communes totales des immeubles utilisateurs, étant entendu qu'il faut entendre par « immeubles utilisateurs », l'immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence FLORENCE » et éventuellement également le ou les autres immeubles qui seront érigés sur les parcelles susdites.

Quatorzième
Feuillet
Double.

3. Tant qu'elle est toujours propriétaire d'un bien privatif dépendant de la Résidence FLORENCE, a société se réserve le droit de constituer une servitude (par exemple de vue ou de passage) grevant le bien actuellement cadastré section B numéro 605/B/5 au profit d'une propriété voisine, suivant des modalités et des conditions à déterminer par

Paragraphe deux – Rachat par le promoteur

La se réserve le droit d'imposer à tout copropriétaire le rachat d'une cave, un garage ou un emplacement de parking, pour autant qu'elle soit en mesure de lui offrir en échange une cave, un garage ou emplacement de parking, de même dimension et que ce rachat soit destiné aux besoins communs de la Résidence FLORENCE.

Ce même droit vaudra également pour le cas où la servitude dont question au paragraphe qui précède deviendrait effective avec une des parcelles voisines (« échange d'une cave, garage ou emplacement pour voiture avec un bien de même nature dans l'ensemble immobilier avoisinant »).

Tous les frais liés à ce rachat/échange seront supportés par



VII. RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
SECTION UN - DESCRIPTION DES DROITS ET DES OBLIGATIONS DE
CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX
PARTIES COMMUNES.

Paragraphe un : Choses privatives.

1. Principe.

Les propriétaires disposent et jouissent de leur lot respectif dans les limites tracées par le présent règlement et par les lois.

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés ainsi que du balcon ou terrasse, partie commune dont la jouissance privative lui est accordée, 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 en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent Règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.

2. Division de lots.

Il est interdit aux propriétaires de diviser un lot ou de céder une fraction de lot, même à un copropriétaire de l'édifice, sauf accord unanime de l'ensemble des copropriétaires.

3. Réunion de lots.

Des communications peuvent être établies entre deux ou plusieurs lots appartenant au même propriétaire en se conformant à ce qui est prévu ci-après pour les travaux aux choses privatives.

4. Eléments privatifs intéressant la copropriété.

a) Il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs extérieurs visibles de la voie publique ou des parties communes à l'intérieur de l'édifice.

Il en est ainsi des fenêtres et des portes-fenêtres avec leurs châssis, des vitres, volets et persiennes et des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs.

Le placement de volets, antennes, installations d'air conditionné etc, non prévu lors de la construction de l'immeuble, n'est pas permis, sauf approbation préalable du promoteur si le placement a lieu avant la réception définitive ou de l'assemblée générale si le placement a lieu après la réception définitive.

b) Les plaques apposées sur les portes des locaux privés, indiquant les noms et professions des habitants, doivent être de modèles et dimensions admis par l'assemblée générale ou, avant la première assemblée générale, par le promoteur.

c) Les fenêtres en façade ne peuvent être masquées que par des stores du type admis par l'assemblée générale ou, avant la première assemblée générale, par le promoteur. Les marquises ne sont pas autorisées en façade avant.

5. Travaux aux choses privatives.

a) Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privatives,

soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le syndic et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Un état des lieux sera dressé par le syndic et le propriétaire concerné avant et après les travaux.

Le syndic en réfère à l'architecte de l'immeuble.

L'assemblée générale peut exiger que les travaux soient exécutés sous le contrôle de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou, à défaut, avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au syndic.

b) Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété, ils exposent, par leur inaction, les autres lots ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconques, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

Les travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par l'assemblée générale.

6. Location.

a) Les lots privatifs ne peuvent être donnés en location par leur propriétaire qu'à des personnes honorables et solvables.

La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

b) Est interdite la location de fractions de lots.

c) La location d'un emplacement de parking ou d'un garage peut être faite au profit de personnes n'habitant pas l'immeuble.

d) Les propriétaires sont tenus de reproduire, dans les baux qu'ils concluent avec leur locataire (éventuellement par l'intermédiaire d'une agence), l'obligation de respecter les présents statuts et l'éventuel règlement d'ordre intérieur.

e) Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer suffisamment leurs risques locatifs et leurs responsabilités à l'égard des autres propriétaires de l'immeuble et des voisins.

f) Les propriétaires sont tenus de remettre au syndic les coordonnées de leur(s) locataire(s).

g) Les propriétaires donnent par les présentes mandat au syndic de porter à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement, ainsi que les consignes et décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

h) En cas d'inobservation des statuts de l'immeuble par un usager, le propriétaire, après un second avertissement motivé et justifié donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail. La copropriété devra alors se conformer au jugement qui serait rendu à ce propos par le juge de Paix compétent.

i) Le copropriétaire est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

7. Mode d'occupation.

Quinzième
Feuillet
Double.



a) Les lots privatifs devront être occupés "en bon père de famille", de façon à ne pas troubler la tranquillité des autres habitants de l'immeuble.

b) Les appartements pourront être utilisés à usage d'habitation ou à usage de bureaux y compris pour l'exercice de professions libérales, à l'exclusion de toute activité commerciale, sauf accord préalable du Promoteur ou une décision à l'unanimité de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Il est référé au point 2. de la section deux ci-après, au cas où un copropriétaire, locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait personnel.

c) L'usage d'antennes paraboliques ou autres sur les balcons et/ou sur les terrasses est interdit, sauf installation par ou avec accord du promoteur ou une installation collective.

d) L'usage des instruments de musique et des appareils de diffusion est autorisé pour autant qu'ils ne soient pas une cause de trouble pour les autres occupants de l'immeuble.

Les appareils électriques doivent être munis de dispositifs anti-parasites.

e) Les animaux ne sont tolérés dans l'immeuble que pour autant qu'ils ne causent, de quelque manière que ce soit, aucun trouble aux autres habitants.

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

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

g) 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.

h) 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.

8. Sécurité.

Les occupants doivent se conformer aux règlements communaux, de police et du Service Régional d'Incendie.

9. Libre accès aux locaux privés.

Les propriétaires doivent donner au syndic libre accès à leurs propriétés, occupées ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de prendre les mesures d'intérêt commun.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes et entrepreneurs en vue des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres propriétaires.

Les copropriétaires ou les occupants doivent obligatoirement remettre une clé de leurs locaux privatifs, sous pli scellé ou non, au syndic, de manière à pouvoir y accéder si la chose s'impose d'urgence pour des travaux ou réparations à effectuer dans les parties privatives.

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

10. Libre accès du promoteur aux locaux privés et aux parties communes

En cas de procédures dans lesquelles le promoteur est impliqué, les propriétaires ou occupants doivent donner accès à leurs locaux, sans indemnité, au promoteur et aux corps de métier envoyés par lui, en vue de lui permettre d'effectuer des visites et vérifications ou pour des travaux éventuels.

Le promoteur est autorisé à organiser des journées portes ouvertes dans les appartements non réceptionnés, sans demander l'accord du propriétaire et sans indemnité pour ce dernier.

11. Chauffage

La Résidence "FLORENCE" disposera d'une chaudière commune.

Chaque appartement disposera d'un compteur particulier permettant de calculer la quote-part des frais de chauffage relatifs à chaque lot privatif.

12. Consommations individuelles.

Les consommations individuelles d'eau chaude et d'eau froide, de chauffage et d'électricité et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés exclusivement et totalement par chaque propriétaire ou occupant.

S'il n'existe pas de compteurs individuels, les consommations et frais seront établis par le syndic sur base des compteurs de passage individuels.

En cas de remplacement des compteurs individuels d'eau ou de chauffage, les nouveaux compteurs devront être du même type et permettre le même mode de calcul des consommations que les compteurs placés à l'origine et être remplacés suivant les indications à requérir préalablement du syndic, sauf remplacement de 100 % des compteurs par technique (eau, électricité, chauffage, etc).

13. Garages et emplacements de parking

Les garages et emplacements de parking peuvent appartenir à des personnes qui ne sont pas propriétaires d'un appartement.

14. Caves individuelles

Les caves individuelles peuvent appartenir à des personnes qui ne sont pas propriétaires d'un appartement.

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

Paragraphe deux : Choses communes.

1. Principe.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement.

Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires ou occupants.

Est contraire à ces principes tout fait d'un propriétaire qui met obstacle à l'usage des locaux communs (encombrement par des objets et instruments, exécution de travaux ménagers, etc ...).

Pour autant qu'elle intéresse la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commande et autres activités nécessaires des propriétaires peuvent être soumises aux prescriptions d'un règlement d'ordre intérieur.

Seizième
Feuillet
Double.



Pour des questions de sécurité, les copropriétaires sont tenus de laisser subsister telles quelles les poutres ou colonnes qui sortiraient du mur dans leurs parties privatives, ces poutres ou colonnes étant considérées comme indispensables à la stabilité du bâtiment.

2. Modifications à la chose commune.

Par dérogation aux alinéas précédents, les propriétaires peuvent effectuer, sous leur responsabilité, les aménagements normaux aux éléments communs se trouvant à l'intérieur de leurs locaux.

Ils ne peuvent procéder au remplacement, à la décoration (par des plantes ou tous autres objets) ou à la réparation des parties communes sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale, sous réserve de ce qui est dit ci-après.

3. Compteurs et appareillages de distribution :

Il y aura lieu de respecter les réglementations en matière de compteurs et appareillages de distribution d'eau, de gaz et d'électricité ; les frais et charges qui sont liés (frais de location, entretien, installation et remplacement des compteurs et appareillages de distribution) constitueront des frais communs.

4. Travaux d'entretien et de réparation.

a) Principes.

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

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

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

- Les travaux non urgents doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un/cinquième des quotes-parts des parties communes à la plus prochaine assemblée générale. Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix et ils seront alors obligatoires pour tous.

- les travaux d'un coût inférieur à cinq mille euros devront être décidés par une assemblée des copropriétaires statuant à une majorité de cinquante pour cent (50 %) des quotités présentes ou représentées, ceux d'un coût entre cinq mille un euro et dix mille euros, par une assemblée des copropriétaires statuant à une majorité de soixante pour cent (60 %), ceux d'un coût entre dix mille un euros et vingt-cinq mille euros, par une assemblée des copropriétaires statuant à une majorité de soixante-cinq pour cent (65 %) et ceux supérieurs à vingt-cinq mille un euros devront être décidés par une assemblée des copropriétaires statuant à une majorité de septante pour cent (70 %) des quotités présentes ou représentées.

Ces montants sont liés à l'indice officiel des prix à la consommation, l'index de départ étant celui du mois qui précède la date des présents statuts, soit l'index du mois d'août deux mille neuf fixé à cent onze points trente et un centièmes (111,31 points pour le mois d'août deux mille neuf).

b) Accès aux locaux privés.

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

Ils doivent aussi donner accès à leurs locaux sans indemnités aux architectes et hommes de métier exécutant des réparations et des travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leurs locaux privatifs à un mandataire habitant l'immeuble, dont le nom et l'adresse devront être communiqués au syndic, de manière à pouvoir accéder à ces locaux si la chose est nécessaire; cette remise de clé pourra se faire sous enveloppe fermée.

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

c) Inconvénients dus aux travaux.

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

De même, pendant toute la durée des travaux de construction de l'immeuble, les copropriétaires et les locataires devront supporter sans indemnité les inconvénients d'une interruption momentanée des services communs au cours des travaux de parachèvement des parties communes ou privatives.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'immeuble.

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux seront nettement délimités par le syndic.

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

d) Architecte et hommes de métier.

Les copropriétaires, lors de la première assemblée générale, agréent l'architecte de l'immeuble et les divers hommes de métier appelés à effectuer des travaux dans l'édifice.

e) Balcons et terrasses.

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, etc ...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade ou de la toiture, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, et

Dix-Septième
et dernier
Feuillet
Double.



le béton des hourdis sont des parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à la toiture ou à l'ornement extérieur des façades, même si leur usage est privatif.

Par contre, le revêtement des terrasses à usage privatif est une partie privative pour les terrasses des appartements du rez de chaussée et du quatrième étage (ces revêtements, intégrés dans la structure du bâtiment pour les terrasses des appartements des premier, deuxième et troisième étage, sont parties communes pour les terrasses de ces appartements); les dégâts causés à ce revêtement seront donc supportés exclusivement par les propriétaires et occupants de l'appartement contigu.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal, et de maintenir ses terrasses et balcons en bon état d'entretien.

En cas de défaillance du propriétaire, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder, aux frais du propriétaire en défaut, au nettoyage et à la remise en état des terrasses, balcons ou accessoires.

Les propriétaires et occupants des appartements devront occuper les terrasses en bon père de famille et ne rien faire qui puisse porter atteinte à l'esthétique des lieux ou à la jouissance paisible que les autres occupants de l'immeuble sont en droit d'espérer de leurs parties privatives.

Il est notamment interdit d'y étendre du linge, d'y entreposer des poubelles, des bacs ou des caisses, d'y organiser des barbecues ou d'y ajouter des marquises de couleurs.

Il est également interdit de placer des grillages ou des objets en plastic ou matériau similaire contre la balustrade, sauf accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

f) Fenêtres.

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des éléments privés.

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

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

- Les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

- Le style et le matériau des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à moins que le matériau soit d'aspect esthétique identique et de qualité identique ou supérieure.

5. Aspect de l'édifice.

a) L'assemblée générale détermine l'endroit où peuvent être apposés les panneaux ou affiches de location ou de vente relatifs aux divers lots.

Leur modèle doit être approuvé par l'assemblée générale.

b) Il peut être établi dans les locaux d'entrée et dans l'ascenseur des panneaux généraux pour recevoir les plaques particulières des habitants indiquant leurs noms et professions, les numéros d'étage, les jours et heures des visites.

Le modèle des plaques doit être approuvé par l'assemblée générale.

6. Dommages causés par une chose commune ou par un préposé des copropriétaires.

La réparation du dommage causé à la personne ou au bien d'un propriétaire par une chose ou par un préposé de l'association des copropriétaires est supportée par chacun de ces derniers, y compris la victime, dans la proportion établie pour la répartition des charges communes.

7. Recours contre un ou plusieurs propriétaires.

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice en vue, soit de contraindre un propriétaire (ou son locataire) à respecter les statuts de l'immeuble, soit de mettre fin aux troubles qu'il cause à l'un de ses consorts, indépendamment de toutes infractions aux conventions communes.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic, qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

8. Jardins rattachés aux appartements du rez-de-chaussée

La jouissance privative et exclusive des jardins rattachés aux appartements du rez-de-chaussée est concédée à leurs propriétaires ou occupants.

Ils devront occuper ce jardin en bon père de famille, l'entretenir et ne rien faire qui puisse porter atteinte à l'esthétique des lieux ou à la jouissance paisible que les autres occupants de l'immeuble sont en droit d'espérer de leurs parties privatives.

Toute construction ou revêtement minéralisé sur un jardin devra faire l'objet préalable d'un permis d'urbanisme et d'une autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant à une majorité de cinquante pour cent (sauf pour le promoteur). L'aspect général du jardin doit conserver son aspect « local » avec une majorité de plantations en espèces indigènes.

Les haies séparant les jardins privatifs des parties communes ainsi que du domaine public et des propriétaires voisins, seront privatives mais l'essence et la taille de ces haies devront être décidés par l'Assemblée Générale des Copropriétaires. Elle devra tenir compte des règlements communaux et de police et se faire dans un esprit de respect du voisinage.

Le solde des jardins, non spécifiquement rattachés à des appartements privatifs, seront considérés comme parties communes.

SECTION DEUX - CRITERES ET MODE DE CALCUL DE LA RÉPARTITION DES CHARGES.

1. Énumération des charges.

Les charges et frais communs sont, de façon générale, ceux qui ont trait :

a) A l'entretien, l'usage, la gestion, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes, le coût des consommations des installations communes et de location des compteurs, le montant des indemnités dues par l'association des copropriétaires, les primes d'assurance relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des propriétaires; les frais de procédure intéressant l'association des copropriétaires, les charges publiques pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un propriétaire, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit et, en général, tous autres frais et charges exposés par tous les copropriétaires ou dus par l'association des

copropriétaires.

b) A la réparation d'un dommage causé à la personne ou la chose d'un habitant de l'immeuble par un préposé de l'association des copropriétaires ou par une chose commune.

Les copropriétaires contribuent aux frais et charges en question dans les proportions indiquées ci-après.

2. Répartition des charges.

Les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les parties communes, **à l'exception des charges particulières ci-après qui se répartissent en fonction de leur utilité.**

Toutefois, la société ne participera pas aux charges communes (notamment fonds de réserve et fonds de roulement) d'un(de) lot(s) qu'elle n'a pas encore vendu(s) ou donné(s) en location ou occupé(s), excepté en ce qui concerne les assurances.

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic ou au Promoteur agissant en qualité de syndic, dès la signature de l'acte authentique de vente, sont :

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

2) le coût des consommations d'eau et d'électricité pour l'usage des parties communes.

3) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou la société

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

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

a) Emplacements de parking et garages

Les charges relatives :

- à l'entretien, aux réparations et au renouvellement du revêtement ou du marquage des emplacements de parking et des garages

- à l'entretien, aux réparations et au renouvellement de la porte d'entrée des emplacements de parking et garages

- à la peinture des sols, murs et portes

- aux frais d'éclairage de ces emplacements de parking et de ces garages

seront supportés exclusivement par leurs propriétaires, chacun à concurrence d'un / vingt-septième (1/27^{ème}) pour les garages et emplacements du sous-sol.

b) Ascenseurs

1/ Les charges relatives à l'entretien, à la consommation, aux réparations et au renouvellement de l'ascenseur de la partie avant gauche de l'immeuble seront supportées exclusivement par les copropriétaires de parties privatives de cette partie avant gauche du bâtiment dans les proportions ci-après, y compris les copropriétaires de lots situés au rez-de-chaussée, à l'exclusion des propriétaires de garages ou d'emplacements de parking:

- l'appartement A/0 : trois cent cinquante / trois mille trois cent trente et unièmes (350/3.331èmes) *lire 349 / 3323èmes*

- l'appartement A/1 (trois cent vingt-cinq / trois mille trois cent trente et unièmes (325/3.331èmes)) *lire 325/3323èmes*
- l'appartement B/1 (trois cent nonante-six / trois mille trois cent trente et unièmes (396/3.331èmes)) *lire 395/3323èmes*
- l'appartement A/2 (trois cent vingt-cinq / trois mille trois cent trente et unièmes (325/3.331èmes)) *lire 325/3323èmes*
- l'appartement B/2 (trois cent nonante-six / trois mille trois cent trente et unièmes (396/3.331èmes)) *lire 395/3323èmes*
- l'appartement A/3 (trois cent vingt-sept / trois mille trois cent trente et unièmes (327/3.331èmes)) *lire 326/3323èmes*
- l'appartement B/3 (quatre cent un / trois mille trois cent trente et unièmes (401/3.331èmes)) *lire 399/3323èmes*
- l'appartement A/4 (deux cent cinquante-quatre / trois mille trois cent trente et unièmes (254/3.331èmes)) *lire 254/3323èmes*
- l'appartement B/4 (deux cent vingt-six / trois mille trois cent trente et unièmes (226/3.331èmes)) *lire 225/3323èmes*
- l'appartement C/4 (trois cent trente et un / trois mille trois cent trente et unièmes (331/3.331èmes)) *lire 330/3323èmes*.

2/ Les charges relatives à l'entretien, à la consommation, aux réparations et au renouvellement de l'ascenseur de la partie avant droite de l'immeuble seront supportées exclusivement par les copropriétaires de parties privatives de cette partie avant droite du bâtiment dans les proportions ci-après, y compris les copropriétaires de lots situés au rez-de-chaussée, à l'exclusion des propriétaires de garages ou d'emplacements de parking:

- l'appartement B/0 (trois cent quarante-sept / deux mille huit cent quatre-vingt-huitièmes (347/2.885èmes)) *lire 347/2881èmes*
- l'appartement C/0 (trois cent nonante-six / deux mille huit cent quatre-vingt-huitièmes (396/2.885èmes)) *lire 395/2881èmes*
- l'appartement C/1 (trois cent soixante-cinq / deux mille huit cent quatre-vingt-huitièmes (365/2.885èmes)) *lire 364/2881èmes*
- l'appartement D/1 (trois cent quarante-neuf / deux mille huit cent quatre-vingt-huitièmes (349/2.885èmes)) *lire 348/2881èmes*
- l'appartement C/2 (trois cent soixante-cinq / deux mille huit cent quatre-vingt-huitièmes (365/2.885èmes)) *lire 364/2881èmes*
- l'appartement D/2 (trois cent quarante-neuf / deux mille huit cent quatre-vingt-huitièmes (349/2.885èmes)) *lire 348/2881èmes*
- l'appartement C/3 (trois cent soixante-huit / deux mille huit cent quatre-vingt-huitièmes (368/2.885èmes)) *lire 367/2881èmes*
- l'appartement D/3 (trois cent quarante-neuf / deux mille huit cent quatre-vingt-huitièmes (349/2.885èmes)) *lire 348/2881èmes*

3/ Les charges relatives à l'entretien, à la consommation, aux réparations et au renouvellement de l'ascenseur de la partie arrière de l'immeuble seront supportées exclusivement par les copropriétaires de parties privatives de cette partie arrière du bâtiment dans les proportions ci-après, y compris les copropriétaires de lots situés au rez-

de-chaussée, à l'exclusion des propriétaires de garages ou d'emplacements de parking:

- l'appartement D/0: (trois cent septante-huit / trois mille vingt-neuvièmes (378/3.029èmes)) *lire 377/3021èmes*

- l'appartement E/0: (quatre cent soixante-quatre / trois mille vingt-neuvièmes (464/3.029èmes)) *lire 463/3021èmes*

- l'appartement E/1: (trois cent septante-neuf / trois mille vingt-neuvièmes (379/3.029èmes)) *lire 378/3021èmes*

- l'appartement F/1: (trois cent cinquante / trois mille vingt-neuvièmes (350/3.029èmes)) *lire 349/3021èmes*

- l'appartement E/2: (trois cent septante-neuf / trois mille vingt-neuvièmes (379/3.029èmes)) *lire 378/3021èmes*

- l'appartement F/2: (trois cent cinquante / trois mille vingt-neuvièmes (350/3.029èmes)) *lire 349/3021èmes*

- l'appartement E/3: (trois cent septante-neuf / trois mille vingt-neuvièmes (379/3.029èmes)) *lire 378/3021èmes*

- l'appartement F/3: (trois cent cinquante / trois mille vingt-neuvièmes (350/3.029èmes)) *lire 349/3021èmes*

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparation des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires prise à la majorité des quatre / cinquièmes (4/5èmes) des voix.

c) Augmentation des charges par un fait personnel

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

3. Paiement des charges communes.

Pour faire face aux dépenses courantes, le syndic est autorisé à réclamer aux propriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée des copropriétaires. Cette provision devient un actif commun.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement ou annuellement. Il doit être payé, au plus tard, dans les vingt jours de l'envoi.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision versée par les copropriétaires, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

Le paiement des premières charges communes est déterminé par le Promoteur. La participation dans le fonds de roulement devra être payée au moment de l'achat de l'appartement et est d'ores et déjà fixée à six cent cinquante euros (650,00 €) et versée par le syndic sur un compte spécial à ouvrir au nom de l'Association des Copropriétaires.

4. Indemnités dues pour retard de paiement des charges.

Le copropriétaire resté en défaut de paiement après ce délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire de cinquante (50) euros, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Le syndic pourra adresser une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision; celle-ci vaudra mise en demeure.

Le copropriétaire restant en défaut de payer malgré cette mise en demeure pourra être poursuivi par le syndic en justice.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de vingt-cinq (25) euros au premier rappel, de vingt-cinq (25) euros au second rappel, de vingt-cinq (25) euros à la mise en demeure, ainsi que, pour tout litige qui serait transmis à un avocat, une somme forfaitaire de deux cent cinquante (250) euros pour frais de dossier.

Toutes les indemnités et pénalités ci-avant sont liées à l'indice officiel des prix à la consommation, l'index de départ étant celui du mois qui précède la date des présents statuts, soit l'index du mois d'août deux mille neuf fixé à cent onze points trente et un centièmes (111,31 points pour le mois d'août deux mille neuf).

L'adaptation se fera à la date d'application sur base de la formule suivante:

Indemnités ci-avant x index nouveau
index de départ.

L'index nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.

Toutes les indemnités versées en exécution de ce qui précède feront partie du fonds de réserve de l'association des copropriétaires.

5. Intérêts de retard.

Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de l'association des copropriétaires sont, de plein droit, productives d'intérêts au taux légal, majoré d'un pour cent, nettes de toutes taxes et retenues quelconques, à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant.

6. Recouvrement forcé des frais communs.

A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le syndic ou de payer les indemnités et/ou intérêts prévus ci-avant ou à défaut de couvrir ce dernier de leurs parts des dépenses communes dans la quinzaine du rappel qui leur est adressé sous pli recommandé à la poste ou par porteur, le syndic dispose des moyens de contrainte repris ci-après :

- Assigner le défaillant en paiement des sommes dues.
- Toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers, contractuelle et irrévocable, étant donnée par la présente au syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers l'association des copropriétaires.

Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

- Réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de sa contribution aux charges communes, la quote-part du défaillant dans les dépenses de l'association des copropriétaires.

7. Location et charges communes.

Le syndic n'a de rapport juridique qu'avec les copropriétaires; néanmoins les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la

quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le syndic sont scindés en deux parties, à savoir :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation.
- Les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien, ainsi que les frais de gérance.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

Le syndic sera tenu de respecter les contrats souscrits par _____ ou par un syndic précédent. S'il juge utile de les résilier, il devra respecter les conditions contractuelles au niveau des délais et indemnités éventuelles.

8. Indivision ordinaire - usufruit.

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

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

Lorsqu'un des intéressés se trouve dans l'impossibilité de désigner un mandataire, les autres intéressés désignent valablement un mandataire.

Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires.

Les intéressés informent le syndic par écrit de la personne qui sera leur mandataire.

Si un seul mandataire d'un lot est présent, il est présumé représenter de plein droit les autres titulaires, sans devoir exciper d'un document justifiant formellement sa désignation.

9. Recettes communes.

Les copropriétaires ont droit aux recettes communes de l'association des copropriétaires, dans la mesure de leur quote-part dans les parties communes.

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes.

Il en donne valablement quittance.

10. Cession d'un lot.

A. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir par lettre recommandée adressée au syndic l'état :

1°) Du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

2°) Des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que

postérieurement à cette date.

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

Le notaire en informe les parties.

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

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

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

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

2°) Sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

Toutefois, il est permis aux parties de stipuler entre elles que l'acheteur paiera au vendeur, en plus du prix de la vente, une somme correspondant à la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve.

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

On entend par "fonds de réserve" la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage commun s'il en existe, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la réparation ou le renouvellement de tout ou partie de la toiture.

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, nonobstant toute convention contraire dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article:

- La date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires, représentés par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11, paragraphe 1, du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.

- Le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

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

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

Les frais découlant des travaux urgents décidés par le syndic après la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'acquéreur, nonobstant toutes conventions contraires entre les parties.

SECTION TROIS - ASSURANCES.

1) Généralités.

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

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

À défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur renonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, et les membres du Conseil de Copropriété, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

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

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

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

2) Types d'assurances.

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

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance couvrira au moins les périls suivants: l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords, le vandalisme et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseurs

3° Assurance du personnel salarié

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

4° Assurance responsabilité civile du syndic et du Conseil de Copropriété

Cette assurance sera souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel, et en faveur du Conseil de Copropriété.

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

3) Biens et capitaux à assurer.

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

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

4) Assurances complémentaires.

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

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

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

5) Primes et surprimes.

Le syndic acquittera les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun.

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

6) Responsabilité des occupants - Clause du bail.

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

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

7) Franchises.

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

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

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

3° Les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotités, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

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

8) Sinistres - Procédures et indemnités.

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

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

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

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

privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

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

6. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotités de chaque propriétaire, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value.

Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de deux pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotités dans les parties communes.

9) Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision.

1. Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros oeuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros oeuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction:

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;
- les dommages qui ne concernent pas le gros oeuvre de l'immeuble.

2. La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et que, en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3. La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5. Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises:

- à la majorité de quatre/cinquièmes, en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;
- à l'unanimité des voix des copropriétaires, en cas de reconstruction totale ou de

dissolution de l'association des copropriétaires.

6. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7. La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des copropriétaires.

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

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

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

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents auront la faculté de se rallier à cette décision, s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persisteront dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

SECTION QUATRE - DE LA PERSONNALITÉ JURIDIQUE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES.

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes:

1°) La naissance de l'indivision par la vente d'un lot au moins.

2°) La transcription du présent acte à la conservation des hypothèques.

Elle porte la dénomination:

"Association des copropriétaires de la Résidence FLORENCE, rue de Huy, 2,

à 4280 HANNUT."

Elle a son siège dans cet immeuble.

Elle a pour objet la conservation et l'administration de cet immeuble.

Tous les copropriétaires sont membres de cette association; ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de leurs quotes-parts dans les parties communes.

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble.

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 dans les conditions fixées par les lois en la matière.

SECTION CINQ - REGLES RELATIVES AU MODE DE CONVOCATION, AU FONCTIONNEMENT ET AUX POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES.

Il n'y aura qu'une seule assemblée générale des copropriétaires pour l'ensemble de la Résidence FLORENCE. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra obligatoirement se réunir une fois par an le troisième mardi du mois d'octobre. Si cette date coïncide avec un jour férié légal, cette assemblée peut être organisée le plus prochain jour ouvrable ou à une autre date fixée par l'assemblée générale.

1°) L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

A titre exemplatif, ces pouvoirs sont notamment les suivants:

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

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent, l'association des copropriétaires étant en principe représentée par le syndic.

2°) Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit (cfr section II – Point 8 – Indivision ordinaire usufruit ci-avant).

3°) a) Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée; par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux

copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut du droit réel de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Toutefois les convocations pourront se faire par un autre moyen de communication et notamment par courrier électronique (e-mail), si le copropriétaire concerné donne individuellement, explicitement et par écrit son accord.

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.

L'assemblée générale annuelle se tient à la date et à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut d'indication d'endroit au siège de l'association des copropriétaires.

Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière claire et précise dans les convocations

b) Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tout changement d'adresse ou de tout changement de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel.

Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

c) L'assemblée générale est convoquée par le syndic ou par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

La demande de convocation d'une assemblée générale par des copropriétaires doit être adressée par lettre recommandée à la poste au syndic. Si celui-ci n'y obtempère pas dans les quinze jours, un des copropriétaires signataires de la demande peut convoquer l'assemblée générale lui-même.

Les copropriétaires concernés doivent, lors de la convocation, respecter les modalités et délais prévus à l'article 577-8, § 4, 1° et 1° - 3 du Code Civil.

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

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8 §4, 1°, 1-1 du Code Civil.

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

Toute demande de candidature ou de démission comme membre du Conseil de

copropriété doit également être faite par écrit au syndic cinq jours francs avant la date de l'assemblée générale pour autant bien entendu que l'élection statutaire des membres du Conseil de copropriété figure à l'ordre du jour de ladite assemblée.

d) Le bureau est composé du Président (qui devra être un copropriétaire) assisté des deux assesseurs, tous trois désignés annuellement à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut d'assesseur, le bureau est composé du président assisté des deux copropriétaires ayant le plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

e) Sans préjudice à la règle de l'unanimité, 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.

f) Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

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

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

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.

Si un ou plusieurs lots privatifs appartiennent à un incapable, ses représentants légaux devront être tous 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, lequel 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.

Le nombre de procurations est limité à trois (3) par personne. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent (10 %) du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

4°) 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.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts

des quotes-parts dans les parties communes.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, l'assemblée ne délibère valablement que si plus des trois/quarts des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins les trois/quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si le quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et quelles que soient les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

5°) Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Les abstentions ne sont pas considérées comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

6°) 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 peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

7°) 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.

8°) Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans les cas ci-après:

a) Elle décide à la majorité des trois/quarts des voix :

- De toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes.

- De tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

- De la création et de la composition d'un Conseil de copropriété qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

b) Elle décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :

- De toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété.

- De la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

- De la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

- De toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs.

- De tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

c) Elle décide à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de reconstruction totale de l'immeuble.

d) Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide des travaux ou des actes d'acquisition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la

modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

9°) a) Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés, en ce compris les copropriétaires non présents ou représentés qui sont donc présumés s'opposer à la décision.

b) Lorsqu'une majorité spéciale est requise et pour autant que soit atteint le quorum des trois/quarts des copropriétaires possédant au moins les trois/quarts des quotes-parts dans les parties communes, les défaillants sont considérés comme approuvant la décision à la condition que la convocation rappelle expressément que, dans cette hypothèse, les copropriétaires non présents ou représentés seront considérés comme d'accord sur la proposition.

c) 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 de l'assemblée générale.

SECTION SIX - SYNDIC.

Un seul syndic sera désigné pour la Résidence **FLORENCE**.

1°) Est nommée syndic jusqu'à la première assemblée générale, la société anonyme (qui fixera sa rémunération conformément aux conditions du marché), ou toute autre personne, physique ou morale, qu'elle désignera.

La première assemblée générale pourra renouveler son mandat ou nommer un autre syndic; elle fixera sa rémunération, en se référant aux conditions du marché et aux offres qu'elle aurait éventuellement reçues.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder trois (3) ans, mais il peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. L'échéance de ce délai ne peut faire naître à charge de l'association des copropriétaires aucune obligation à l'égard du syndic.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

2°) Le mandat de syndic est rémunéré; l'assemblée générale fixe cette rémunération lors de sa nomination, en se référant aux usages et aux conditions du marché; cette rémunération constitue une charge commune générale.

3°) Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de trois mois au moins, sans que celui-ci ne puisse sortir ses effets avant l'expiration du trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par lettre recommandée au Président de la dernière assemblée générale ou, s'il en existe un, au Président du Conseil de copropriété.

4°) Dans les huit jours à dater de la prise en cours de la mission du syndic, il sera affiché de manière inaltérable et visible à tous moments à l'entrée de l'immeuble un extrait

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

5°) Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation.

Il est entre autres chargé:

a) De la gestion journalière de l'immeuble et de sa surveillance.

b) 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 des parties communes lui en font la demande.

c) De consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3, du Code Civil et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale, ainsi que de rédiger le procès-verbal de l'assemblée générale et de les transmettre aux copropriétaires dans les trente jours de la tenue de l'assemblée générale.

d) D'exécuter et de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale.

e) D'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment:

- L'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire.

- L'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien.

- La garde des archives intéressant l'association des copropriétaires.

- Le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou des travaux 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.

f) D'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment:

- Tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque copropriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot. Il devra publier un plan comptable normalisé pour les copropriétés de plus de vingt (20) lots (une comptabilité simplifiée dans les autres cas).

- Payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de l'association des copropriétaires, répartir les charges communes entre les copropriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve.

- Souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les

directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

- Procéder à des évaluations annuelles, notamment pour ce qui est des contrats de fourniture en énergie ou d'autres contrats périodiques.

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

L'Assemblée Générale des copropriétaires ayant l'obligation de désigner un vérificateur aux comptes, qui peut être un copropriétaire ou un tiers extérieur.

Les fonds de l'association des copropriétaires doivent être placés dans leur totalité sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et obligatoirement un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

g) 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 copropriétaires ; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise.

h) De fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1er, du Code Civil dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par un notaire.

i) 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 lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

j) De représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques, notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale.

Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique, ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique.

Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques.

Il en sera notamment ainsi pour la signatures des actes constatant la modification des quotes-parts de copropriété, la modification de la répartition des charges communes, des actes de cession d'une partie commune, de constitution d'un droit réel sur une partie commune, de tout acte de mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale,

etc ...

k) Dans le cas où le syndic viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'immeuble, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant que, en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement.

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

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

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

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

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes et notamment de l'ascenseur s'il en existe.

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.

Tous les travaux d'entretien ou de réparations s'effectueront sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier. Il devra solliciter une pluralité de devis pour les interventions d'une certaine importance (selon les plafonds publiés ou à publier par la loi), sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Le syndic a aussi la mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

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, au sens large, de l'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, les administrations, etc ...

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

6°) Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

Il devra souscrire une assurance en responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et il devra fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est

souscrite aux frais de l'association des copropriétaires.

Si le syndic est absent ou défaillant et s'il existe un Conseil de copropriété, le Président de ce Conseil de copropriété remplit les fonctions de syndic provisoire jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou jusqu'au moment où le syndic aura repris ses fonctions, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il devra solliciter l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires avant de conclure n'importe quelle convention avec des proches, et ce, afin d'éviter des conflits d'intérêts.

7°) L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même si elle le juge opportun lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

8°) En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut aussi désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire; le syndic doit obligatoirement être appelé à cette cause par le requérant.

9°) Le syndic dont le mandat a pris fin de quelque manière que ce soit transmet, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble, à son successeur ou au Président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété.

10°) Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

SECTION SEPT – CONSEIL de COPROPRIÉTÉ.

Si elle le juge utile, l'assemblée générale peut décider à la majorité des trois/quarts des voix de la création et de la composition d'un Conseil de copropriété qui a pour mission principale d'assister le syndic et de veiller à la bonne exécution par celui-ci de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code Civil. Ce conseil n'est obligatoire que dans les propriétés de plus de vingt lots (vingt biens, à l'exclusion des garages et parkings).

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le Conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Il sera composé au moins d'un Président et d'un ou plusieurs assesseurs.

Le Conseil de copropriété prend ses décisions à la majorité simple; en cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Le syndic pourra assister aux réunions du Conseil de copropriété avec voix consultative.

Le Président du Conseil de copropriété fait rapport à chaque assemblée générale.

Les membres du Conseil de copropriété sont nommés pour un terme de un an, sont

rééligibles et exercent leurs fonctions gratuitement.

La fonction de Président de l'Assemblée Générale est incompatible avec celle de Président du Conseil de copropriété.

SECTION HUIT - DES ACTIONS EN JUSTICE - DE LA PUBLICITÉ - DE L'OPPOSABILITÉ ET DE LA TRANSMISSION.

Pour tout ce qui concerne ces matières, il est fait référence aux articles 577-9, 577-10 et 577-11 du Code Civil.

SECTION NEUF - DE LA DISSOLUTION ET DE LA LIQUIDATION DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES.

Pour tout ce qui concerne ces matières, il est fait référence aux articles 577-12 et 577-13 du Code Civil.

VIII. RÉGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

SECTION UN - PORTÉE - MODIFICATIONS

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

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications qui seraient décidées par l'assemblée générale.

Ce règlement d'ordre intérieur peut être consulté au siège de l'association et sans frais par toute personne intéressée.

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables; elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions fixées par l'article 577-10, paragraphe 4, du Code Civil.

SECTION DEUX - DISPOSITIONS

1. Nettoyage

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

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

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

2. Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les

dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de parking et aux garages, devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit; aucun aménagement ne pourra y être apporté à l'initiative de l'un ou l'autre copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic en cas d'urgence et par le Conseil de Copropriété en temps normal.

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

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

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

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

Le lavage, l'entretien et les réparations des voitures et autres véhicules sont interdits tant dans l'aire de circulation et de manoeuvre que dans les garages ou emplacements de parking.

Les voitures doivent avoir des dimensions adaptées aux dimensions de l'entrée de l'immeuble, de la rampe, des dimensions et zones de manoeuvre des sous-sols et du garage ou de l'emplacement de parking (certains sont plus larges, ou plus profonds ou plus hauts que d'autres), de manière à ne pas gêner les voisins ou les passants et à ne pas provoquer de dégâts.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobiles et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manoeuvre, afin de ne pas gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie.

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

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage de parking privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit, même temporairement (à l'exception de vélos ou de petites armoires murales, sauf restriction éventuelle par le service Régional d'Incendie).

L'accès aux emplacements de parking et/ou aux garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

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

3. Entretien et aspect

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

Si les occupants veulent mettre:

1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers, seront à la doublure blanche ou blanc cassé.

2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identique à celle déterminée par l'Assemblée générale des Copropriétaires ou le Promoteur - Constructeur.

3) des tentures, ces dernières, blanches ou blanc cassé, seront identiques à celles déterminées par le syndic du côté extérieur.

4) des stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix ou, avant la première assemblée générale, par le promoteur.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques. Ils pourront toutefois apposer sur les fenêtres une affiche annonçant la vente ou la location du bien lui-même.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement 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, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

4. Interdictions

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, explosives, insalubres ou inconfortables dans quelque endroit que ce soit (sous-sol, caves, parkings, garages, appartements, halls ...), à la seule exception (i) du local poubelles (ii) local citerne à mazout ou (iii) local compteurs gaz, s'il(s) existe(nt) ou s'il(s) sera(en)t créé(s), sous la réserve de l'accord du service Régional d'Incendie et le respect de ses consignes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Il est interdit de raccorder des séchoirs à air chaud et/ou à condensation aux gaines techniques et de ventilation, sauf accord du Promoteur et, après la réception provisoire, de l'Assemblée générale des Copropriétaires. De même il est interdit de raccorder des hottes, ventilateurs ou extracteurs aux gaines techniques, boisseaux, etc. Toute ventilation forcée doit obligatoirement se faire par l'extérieur du bâtiment.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent toujours se faire par l'extérieur et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat et selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance, c'est-à-dire hors samedis, dimanches et jours fériés) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

De manière générale, il est interdit de bloquer l'ascenseur.

Avant tout emménagement ou déménagement, un état des lieux des parties communes devra être effectué en coordination avec le Syndic de la Résidence.

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

5. Divers

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de Ville, de police, de voirie et du Service Régional d'Incendie.

6. Règlement des différends

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

Si malgré l'intervention du Syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'Assemblée Générale des copropriétaires, en degré de conciliation. En cas de manquement aux dispositions de l'acte de base, du règlement de propriété, du règlement d'ordre intérieur ou aux décisions de l'assemblée générale, l'assemblée générale pourra décider d'infliger au contrevenant le paiement d'une somme de cinq euros (5,00 €) par jour, depuis le jour de la

constatation de l'infraction ou du manquement jusqu'à la régularisation de sa situation par le contrevenant.

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

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

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

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

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

7. Conservation et diffusion des documents

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

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

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

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction au siège social du syndic, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Le syndic gardera les preuves d'entretien des installations techniques (ascenseurs, chaudière, ...) pendant dix ans.

8. Renvoi au Code Civil

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

IX. DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

SECTION UN - MODIFICATION DES PARTIES PRIVATIVES ET/OU COMMUNES

La composition et la configuration des parties privatives et des parties communes telles qu'elles sont indiquées ci-avant pourront être modifiées, en exécution des règlements des autorités compétentes ou même dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière de l'immeuble, les quotités respectives dans les parties communes des locaux ainsi modifiés étant éventuellement adaptées en conséquence.

Seuls seront immuables la description des lots privatifs et leur quote-part dans les parties communes qui figureront à l'acte de vente de ceux-ci.

C'est ainsi que la société comparante et ses ayants droit auront le droit, sans que cette énumération soit limitative:

a) de réunir deux ou plusieurs lots privatifs pour n'en faire qu'un seul éventuellement en y intégrant (partiellement) une partie commune.

b) de transférer un ou plusieurs locaux d'un lot privatif à un autre lot privatif, de diviser un appartement pour en faire des studios et, d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements et autres locaux telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés, éventuellement en les intégrant (partiellement) dans les parties privatives ou communes.

c) de joindre des éléments privatifs situés à des niveaux d'étages différents, mais se touchant par plancher et plafond, et de les réunir par un ou plusieurs escaliers intérieurs.

d) de rendre privatifs les paliers et halls d'étage à certains niveaux dans le cas où une même personne ou plusieurs personnes en indivision seraient propriétaires d'un plateau ou d'un demi plateau de l'immeuble ou d'une zone « détachable ».

e) de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privatifs.

f) de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

g) de modifier les parties communes, sans modifier les quotités dans les parties communes.

Les modifications ci-avant prévues ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'édifice.

En outre, au cas où la solidité ou la sécurité de l'immeuble l'exigeraient, la société comparante pourra à tout moment, pendant la durée de la construction, apporter toutes les modifications qu'elle jugera nécessaires ou utiles tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun.

La quote-part dans les parties communes afférente à un lot vendu suivant de nouveaux plans ou de nouvelles compositions de lots privatifs sera précisée dans l'acte de vente par la société comparante.

La société comparante ou ses ayants droit seront habilités à signer seuls les actes et documents qui seraient établis en vertu des dispositions qui précèdent, sans l'intervention des copropriétaires de l'immeuble et sans devoir les aviser d'une manière quelconque.

En effet, les acheteurs de lots donnent à la société comparante, à ses ayants droit ou à ses mandataires généraux ou spéciaux, avec faculté de substitution, un mandat d'office, irrévocable, par le seul fait de leur acquisition, de pour eux et en leur nom comparaître et signer tous actes ayant pour objet de constater les modifications dont question ci-dessus.

Ce mandat est toutefois limité à une durée venant à échéance à la date de la réception définitive des parties communes.

D'ores et déjà : réserve de scinder l'appartement B/4 au niveau du quatrième étage en deux appartements dénommés B/4 et C/4 comme indiqué dans la description des biens qui précède en page 20 (81^{ème} lot bis et 82^{ème} lot) (cfr plan – Feuille

unique.

SECTION DEUX - CHANGEMENTS DANS LE CHOIX DES MATÉRIAUX EN COURS DE CONSTRUCTION.

La société comparante a fait établir, dans un cahier des charges ci-annexé, la description des matériaux employés pour les parties communes et pour les parties privatives.

Elle se réserve le droit d'apporter des changements dans le choix du type de chauffage, ainsi que dans le choix des matériaux soit pour des raisons esthétiques, artistiques ou techniques, soit pour des nécessités économiques (absence du marché des matériaux prévus, diminution de la qualité des fournitures, délais de livraison incompatibles avec l'avancement normal des travaux, etc ...), soit à cause de l'absence, de la défaillance ou de la faillite d'un sous-traitant.

SECTION TROIS - CABINE ÉLECTRIQUE OU AUTRES LOCAUX A USAGE COMMUN OU POUR LE SERVICE DE L'IMMEUBLE.

Il est expressément convenu que la société comparante pourra négocier, pour son compte et celui de tous les autres propriétaires d'un élément privatif dans l'immeuble, avec tous services compétents, les conditions d'établissement ou d'aménagement dans une partie commune de l'immeuble d'un ou plusieurs locaux dont la construction serait demandée par les services de distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité, ainsi que tous locaux techniques ou autres qui seraient nécessaires pour le bon fonctionnement des services communs, sous forme de bail emphytéotique ou autrement.

La société comparante pourra également négocier tout permis d'environnement ou permis d'exploitation qui serait exigé par toute autorité compétente.

Les acquéreurs devront également prêter leur concours quand il sera nécessaire et gracieusement pour l'accomplissement de toutes les formalités requises pour l'édification de l'immeuble, pour son raccordement à l'égout, à l'eau, à l'électricité, au téléphone et à la télédistribution et pour la conclusion de toute convention réglant l'usage de ces utilités pour l'immeuble prédécrit ou les immeubles du voisinage.

Par le seul fait de devenir propriétaire d'un lot dans l'immeuble, les futurs propriétaires seront considérés avoir donné à la société comparante, ainsi qu'à ses ayants droit ou ses mandataires spéciaux ou généraux, un mandat définitif et irrévocable d'agir et de signer tous actes y compris les actes authentiques en leur nom aux fins susmentionnées.

SECTION QUATRE – OBSERVATIONS PARTICULIERES ET IMPORTANTES

1. Le promoteur fait observer qu'un tassement des chapes flottantes jusqu'à douze millimètres est normal et ne requiert pas l'intervention du promoteur et ne peut donner lieu à la mise en cause de sa responsabilité.

2. En signant le compromis de vente et/ou l'acte notarié d'achat, chaque acquéreur est censé avoir visité et inspecté en détail les biens qu'il acquiert et avoir évalué les possibilités d'utilisation, compte tenu de ses dimensions (exemples : hauteur des plafonds, largeur des portes, dimensions des garages et emplacements de parking, des rampes et passages y donnant accès, etc) et avoir parfaitement connaissance des conditions générales de vente, dont un exemplaire est annexé au présent acte.

3. Les branchements de compteurs d'eau, d'électricité, de gaz ... et les frais de location de ces compteurs et les éventuelles contributions annuelles demandées par les sociétés de distribution sont à charge de la copropriété ou des propriétaires particuliers (si lesdits compteurs sont individuels). Il est fait observer que les tarifs pratiqués par les sociétés distributrices sont en hausse, suite aux nouvelles réglementations intervenues (taxe d'environnement sur l'eau ...).

4. La Résidence FLORENCE comportera une seule assemblée des copropriétaires, un seul syndic. L'entretien sera commun aux trois parties de l'immeuble. Il sera conclu un seul contrat d'entretien et d'assurances.

5. Les petites fissures qui peuvent se manifester entre prédalles, aux joints entre murs et plafonds, entre différents matériaux, au niveau des sols, tablettes, châssis, caissons, seuils, gaines, écrans, portes, etc, sont des témoins de tassements ou « d'accoutumances » normaux et ne nécessitent pas l'intervention du Promoteur.

X. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

1°) Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre une inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

2°) Les frais du présent acte seront supportés par chaque premier acheteur d'un lot privatif, proportionnellement au nombre de quotités que son lot privatif comporte dans les parties communes.

3°) Pour l'exécution des présentes, la société comparante fait élection de domicile en son siège social indiqué ci-avant.

4°) Le notaire instrumentant certifie les coordonnées de comparution de la société comparante sur le vu des documents officiels prescrits par la loi.

5°) Dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet les lots privatifs prédécrits, il devra être fait mention que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance du présent acte et de ses annexes et qu'il s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers ou successeurs à tout titre.

6°) Lecture ayant été donnée aux comparants des articles 62 § 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, la
le numéro a déclaré être assujettie à la T.V.A. sous

XI. TABLES DES MATIERES

I. EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE.

1

II. DÉCLARATION D'INTENTION

6

III. RENONCIATION A ACCESSION

7

IV. ACTE DE BASE

7

SECTION UN - DÉCLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

7

SECTION DEUX - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	8
SECTION TROIS - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES ET FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTES A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE	8
Paragraphe 1er : L'ensemble immobilier est divisé en cinquante-deux (52) lots décrits aux plans	8
Paragraphe deux : Parties communes et parties privatives.	21
Paragraphe trois : L'ensemble immobilier comprend en outre des locaux communs décrits aux plans	21
Paragraphe quatre - Choses privatives	22
Paragraphe cinq - Choses communes	23
SECTION IV –RÉSERVE de MITOYENNETÉ –STIPULATIONS PARTICULIERES	26
Paragraphe un – Réserve de mitoyenneté	26
Paragraphe deux – Rachat par le promoteur	27
<u>VII. REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ</u>	27
SECTION UN - DESCRIPTION DES DROITS ET DES OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES	27
Paragraphe un : Choses privatives	27
1. Principe	27
2. Division de lots	28
3. Réunion de lots	28
4. Eléments privatifs intéressant la copropriété	28
5. Travaux aux choses privatives	28
6. Location	29
7. Mode d'occupation	29
8. Sécurité	30
9. Libre accès aux locaux privés	30
10. Libre accès du promoteur aux locaux privés	30
11. Chauffage	31
12. Consommations individuelles	31
13. Garages et emplacements de parking	31
14. Caves individuelles	31
Paragraphe deux : Choses communes	31
1. Principe	31
2. Modifications à la chose commune.	31
3. Compteurs et appareillages de distribution	32

4. Travaux d'entretien et de réparation	32
a) Principes	32
b) Accès aux locaux privatifs	32
c) Inconvénients dus aux travaux	33
d) Architecte et hommes de métier	33
e) Balcons et terrasses	33
f) Fenêtres	34
5. Aspect de l'édifice	34
6. Dommages causés par une chose commune ou par un préposé des copropriétaires	34
7. Recours contre un ou plusieurs propriétaires	34
8. Jardins rattachés aux appartement du rez-de-chaussée	35
 SECTION DEUX - CRITERES ET MODE DE CALCUL DE LA RÉPARTITION DES CHARGES	35
1. Enumération des charges	35
2. Répartition des charges	35
a) Emplacements de parking et garages	36
b) Ascenseurs	36
c) Augmentation des charges par un fait personnel	38
3. Paiement des charges communes	38
4. Indemnités dues pour retard de paiement des charges	38
5. Intérêts de retard	39
6. Recouvrement forcé des frais communs	39
7. Location et charges communes	39
8. Indivision ordinaire – usufruit	40
9. Recettes communes	40
10. Cession d'un lot	40
 SECTION TROIS – ASSURANCES	42
1) Généralités	42
2) Types d'assurances.	42
3) Biens et capitaux à assurer	43
4) Assurances complémentaires	43
5) Primes et surprimes	43
6) Responsabilité des occupants - Clause du bail	43
7) Franchises	44
8) Sinistres - Procédures et indemnités	44
9) Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision	45
 SECTION QUATRE - DE LA PERSONNALITE JURIDIQUE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES	46

SECTION CINQ - REGLES RELATIVES AU MODE DE CONVOCATION, AU FONCTIONNEMENT ET AUX POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES	47
---	----

SECTION SIX – SYNDIC	51
----------------------	----

SECTION SEPT - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ	55
---------------------------------------	----

SECTION HUIT - DES ACTIONS EN JUSTICE - DE LA PUBLICITÉ - DE L'OPPOSABILITE ET DE LA TRANSMISSION	55
---	----

SECTION NEUF - DE LA DISSOLUTION ET DE LA LIQUIDATION DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES	56
--	----

<u>VIII. RÉGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR</u>	56
---	----

SECTION UN - PORTÉE – MODIFICATIONS	56
-------------------------------------	----

SECTION DEUX – DISPOSITIONS	56
-----------------------------	----

1. Nettoyage	56
--------------	----

2. Aspect – Tranquillité	56
--------------------------	----

3. Entretien et aspect	58
------------------------	----

4. Interdictions	59
------------------	----

5. Divers	59
-----------	----

6. Règlement des différends	59
-----------------------------	----

7. Conservation et diffusion des documents	60
--	----

8. Renvoi au Code Civil	60
-------------------------	----

<u>IX. DISPOSITIONS TRANSITOIRES</u>	60
---	----

SECTION UN - MODIFICATION DES PARTIES PRIVATIVES ET/OU COMMUNES	60
---	----

SECTION DEUX - CHANGEMENTS DANS LE CHOIX DES MATÉRIAUX EN COURS DE CONSTRUCTION	61
---	----

SECTION TROIS - CABINE ÉLECTRIQUE OU AUTRES LOCAUX A USAGE COMMUN OU POUR LE SERVICE DE L'IMMEUBLE	62
--	----

SECTION QUATRE – OBSERVATIONS PARTICULIERES ET IMPORTANTES	62
--	----

<u>X. DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	63
---	----

<u>XI. TABLES DES MATIERES</u>	63
---------------------------------------	----

DONT ACTE

Fait et passé à Wanze, en l'étude du notaire de Rochelée.

Date que dessus.

Lecture intégrale faite, tous commentaires sollicités ou simplement utiles ayant été fournis par le notaire, la _____ représentée comme dit est, qui a disposé dès avant l'acte du projet de celui-ci, a signé avec le notaire.

Enregistré à HUY 1, le *vingt* *sept* *septembre* *2009*
Vol. *756* Fol. *63* Case *78, 84* rôle(s) - renvoi(s)
Reçu : vingt cinq euros
25 €.

L'Inspecteur principal,

[Signature]
Ch. Ph. Berrewaerts

2009/337 / 1430/N.

Transcrit	au bureau des hypothèques
Inscrit	
<i>34-T-23/10/2009 - 07338</i>	
Le <i>1</i> / <i>19</i>	Vol. : _____ n° _____
Inscrit d'office	Vol. : _____ n° _____
Reçu : <i>1211,75 €</i> <i>Et</i>	