

Patrick BIOUL et Ilse BANMEYER - Notaires associés

Société civile sous forme de SPRL

RPM NAMUR – n°896 854 773

Allée des Marronniers, 16 à 5030 Gembloux

**ACTE DE BASE – REGLEMENT DE COPROPRIETE
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « LA MANUFACTURE »
rue Albert, précédemment 7/9 et actuellement à déterminer.
5030 GEMBOUX**

L'AN DEUX MILLE DIX.

Le huit juin.

Par devant Nous, Patrick BIOUL et Ilse BANMEYER, Notaires associés
à la résidence de Gembloux.

A COMPARU :

L E

1°) Elle est propriétaire des biens suivants :

Ville de GEMBLoux – première division

Parcelles de terrain :

- 1° – à front de la rue Albert, cadastrées ou l'ayant été section D numéro 691/N pour une contenance de quatre ares septante et un centiares et section D numéro 691/P, pour une contenance quarante-deux ares quatre-vingt-neuf tenant à ladite rue, à la parcelle ci-après, à Gilon, à Vanhecke, à Rousseau-Jadot, à Marouan, au Domaine de la Province de Namur, à Lejoint, à Boxus,
- 2° – à front de la Chapelle Dieu, cadastrée ou l'ayant été section D numéro 691/R pour une contenance de septante-cinq ares treize centiares, tenant à ladite rue, au bien ci-dessus, à Cuvelier, à Wursthorn, à Detry-Abts, à Manfroy, à Willems, à Dekaise, à Wauthy, à Boxus.

Plan

Tel que cet ensemble de parcelles est repris et figure en un plan de mesurage dressé par le bureau d'études AGENAM, à Vedrin, représenté par Monsieur Benoît COMPERE, en date du 17 février 2010, pour une contenance de un hectare trente-cinq ares soixante centiares.

Un exemplaire de ce plan auquel les parties devront se conformer demeurera ci-annexé.

2°) La s » a l'intention d'implanter sur les biens prédécrits, en plusieurs phases de travaux, un complexe mixte, résidentiel, commercial et administratif, l'ensemble destiné en tout ou en partie à la cession par unités juridiquement distinctes.

Ce complexe sera soumis au régime de la copropriété indivise et forcée et les différentes constructions constitueront les différentes phases d'une seule et même entité juridique, de manière à ne former qu'une seule copropriété, sous réserve des spécificités ci-après évoquées.

4°) Une demande a été introduite en date du 8 juin 2007 par la société comparante auprès de la Région Wallonne, sollicitant un permis unique pour démolir le site de l'ancienne manufacture et y reconstruire un complexe résidentiel et commercial comportant un parking souterrain.

Par décision du 23 novembre 2007, le permis unique numéro D3100/92142/RGPED/2007/14/PB-PU est refusé en ce qui concerne la construction du bâtiment administratif et accordé pour le surplus et pour un terme illimité en ce

qui tient lieu du permis d'urbanisme et pour un terme venant à échéance le 28 juin 2027 en ce qui concerne les bâtiments et les installations énumérés audit permis.

Le Service Public de Wallonie, Direction Générale Opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources Naturelles et de l'Environnement a, par lettre du 6 juillet 2009, avisé le notaire soussigné de ce qui suit :

« L'article 1^{er} du permis unique, réf. D3100/92142/RGPED/2007/14/PB-PU, des fonctionnaires technique et délégué, autorisant, sous certaines conditions, la [] à démolir le site d'une ancienne manufacture et y reconstruire un complexe résidentiel et commercial est rédigé de sorte que le terme d'échéance des actes soumis à permis d'urbanisme diffère de celui des activités, des installations et des dépôts classés en vertu du Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

L'article 50 dudit décret stipule, en effet, qu'un permis d'environnement ne peut être accordé que pour une durée maximale de 20 ans. Cette restriction ne s'applique pas au permis d'urbanisme, comme le précise d'ailleurs le législateur, en son article 97.

Aussi, une nouvelle demande de permis d'environnement sera nécessaire au-delà du 28 janvier 2027 pour renouveler le volet environnemental de l'autorisation accordée à la []

Un recours contre le permis unique octroyé à votre client était possible, dans les délais prérappelés à l'article 11 de la décision querellée. Dans la mesure où le délai d'introduction d'un recours recevable est échu et que toutes les voies de recours ont de la sorte été épuisées, la décision est effectivement devenue définitive.

(...) ».

En date du 18 avril 2008, la Région Wallonne a délivré un permis d'urbanisme numéro UCP/2007/535 pour ce qui concerne la construction du bâtiment administratif.

Ils resteront, ainsi que leurs annexes, joints au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci.

La société comparante se réserve expressément la possibilité d'introduire, pour la partie visée par la phase 2, non encore en cours, les permis modificatifs et complémentaires qui s'imposeraient.

5°) Le contrôle des travaux a été confié au bureau d'architecture « A.2R.C, Architecture et construction entre rêve et réalité, établi à 1000-Bruxelles, Galerie du Roi, 27, représenté par Monsieur Michel Verliefden.

6°) [] a décidé de commencer les travaux par une première phase qui comprendra les bâtiments dénommés « Résidence Les Coutelliers », « Résidence Les Forgerons », « Résidence Albert », « La Manufacture 1 », « la Manufacture, 2 », ainsi que « les parkings et caves » ci-dessous décrits.

De ce fait, divers éléments de l'acte de base et de ses annexes, qui ne concernent pas cette phase, devront être complétés, modifiés ou explicités dans un ou plusieurs actes ultérieurs qui ne formeront avec les présentes qu'un seul et même acte.

Il en est ainsi de la description détaillée des biens relevant de la phase 2, des parties privatives et communes spéciales et générales qui la composent, ainsi que le tableau des quotités générales ou spéciales de chacune des entités privatives qui seront créées.

7°) Le complexe, qui sera réalisé en deux phases, se composera de :

La phase I, qui comprendra :

- le bâtiment A1 dénommé « Résidence Les Coutelliers », comprendra uniquement des appartements ;
- le bâtiment A2 dénommé « Résidence Les Forgerons », comprendra uniquement des appartements ;
- le bâtiment A3 dénommé « Résidence Albert », comprendra des appartements, des commerces et des entités réservées aux PME ;
- le bâtiment B1 dénommé « La Manufacture 1 » comprendra des bureaux destinés aux services administratifs publics et/ou privés ;
- le bâtiment B2 dénommé « La Manufacture 2 », comprendra des bureaux destinés aux services administratifs publics et/ou privés ;
- une zone en sous-sol de parkings, caves et surface commerciale.

La phase II, non encore en cours, sera dénommée « Le Clos Chapelle-Dieu » et comprendra 7 maisons unifamiliales, 8 duplex et 8 appartements-studios.

« » se réserve souverainement le droit en cours de réalisation des différentes phases de travaux, d'apporter toutes modifications rendues nécessaires pour des raisons techniques, commerciales, juridiques ou autres, le tout après avoir obtenu toutes autorisations urbanistiques ou autres nécessaires.

La description détaillée des bâtiments A1, A2, A3, B1 et B2, dénommés respectivement les bâtiments dénommés « Résidence Les Coutelliers », « Résidence Les Forgerons », « Résidence Albert », « La Manufacture 1 », « la Manufacture 2 », ainsi que la zone parkings souterrains, des parties privatives et communes générales et spéciales qui les composent, ainsi que le tableau des quotités générales ou spéciales des bâtiments et zone en sous-sol de parkings, caves et surface commerciale est reprise ci-après.

Il est toutefois précisé que, comme dit ci-avant, en raison de la réalisation du présent complexe en deux phases de travaux, la description des quotités dans les parties communes générales est susceptible d'être modifiée.

La description des quotités des phases de construction sera, le cas échéant, reprise dans un ou plusieurs actes ultérieurs qui ne formera qu'un avec le présent acte.

8°) Le présent acte crée les statuts du complexe immobilier et a pour objet d'établir la division et de placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée le bien sur lequel la comparante érigeria les immeubles prédécrits, l'ensemble du site étant dénommé « LA MANUFACTURE ».

9°) SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE

Généralités

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

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires, gaz, électricité, téléphone, télédistribution...) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déferés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige ne soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

Par ailleurs, il est précisé que la partie reprise sous teinte jaune, comprenant notamment un escalier d'accès vers la parcelle cadastrée section D numéro 707/D, d'une contenance de cinquante-sept ares vingt-huit centiares au plan de mesurage prévalant est destinée à être cédée à la Ville de Gembloux à première demande. Compte tenu de la destination finale de cette partie à usage commun, elle est intégrée dans les parties communes générales. Cette partie reprise sous teinte jaune est grevée de servitudes réciproques à usage de tous les ayants droit et ayants cause pour tout accès, passage et circulation. Cet état de choses sera maintenu à titre de servitude par destination du père de famille.

La comparante est habilitée à signer seule l'acte de cession dont question ci-avant.

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

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable à la comparante de les représenter à la signature de ces actes ; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

Servitudes et conditions spéciales reprises de titres de propriétés antérieurs

déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude qui grève les biens prédécrits et qu'elle n'en a conféré aucune, à l'exception toutefois de celles figurant dans l'acte reçu par le Comité d'Acquisition d'immeubles à Namur le 20 juin 2006, ci-après reproduites :

« A cet égard, le Pouvoir public précise que les servitudes « accès véhicules » et « accès piétons » figurant au plan ci-annexé résultent du plan communal d'aménagement « de la Manufacture » dont question ci-après. »

Les acquéreurs seront subrogés dans les droits et obligations de la société comparante, pour autant que ces dispositions soient toujours d'application.

10) RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

La société comparante déclare, conformément au courrier adressé par la Ville de Gembloux au notaire soussigné, en date du 14 mars 2010, que :

Situation des biens concernés aux divers plans :

- a) Plan de secteur de Namur adopté par Arrêté Ministériel du 14 mai et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité : zone d'activité économique industrielle pour les trois parcelles et en zone d'habitat pour la parcelle section D numéro 691/R
- b) Plan d'affectation du schéma de structure communal adopté par Arrêté Ministériel du 23 juillet 1996 (M.B. 5 septembre 1996) : unité d'activités économiques à vocation : secteur secondaire de structure lourde pour les trois parcelles et à unité d'habitat à vocation tertiaire pour la parcelle section D numéro 691/R ;
- c) Sur la carte des aires différenciées du règlement communal d'urbanisme adopté par Arrêté Ministériel du 23 juillet 1996 : espace bâti urbain en ordre continu pour les trois parcelles ;
- d) est situé en zone (voir plan PCA) dans le périmètre du plan communal d'aménagement « MANUFACTURE » par Arrêté Ministériel du 18 octobre 2004 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1er janvier 1977.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Le bien en cause a fait l'objet du permis de bâtir ou d'urbanisme suivant :

- 142/2007 autorisé le 23 novembre 2007 pour la démolition des bâtiments du site de la manufacture et la construction de bâtiments de logements, d'une place emblématique, d'un bâtiment de bureaux et d'une justice de paix, la construction d'un parking couvert sous la place emblématique.

- 04/2008 autorisé le 18 avril 2008 pour la construction d'un bâtiment administratif.

- 307/2009 autorisé le 15 janvier 2010 pour modification du permis unique (142/2007) de la manufacture.

Le bien n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre du site d'activité économique désaffecté.

Le bien n'est pas situé dans une zone à risque, au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique.

Le bien n'est pas :

- inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 ;

- classé en application de l'article 196 ;

- situé dans une zone de protection visée à l'article 209.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;

Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;

Le bien est en zone de régime d'assainissement collectif au PASH (Plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique) et est actuellement raccordable à l'égoût.

La société comparante requiert en outre le notaire soussigné d'annexer au présent acte le certificat d'urbanisme numéro 1 délivré par la Ville de Gembloux le 30 juillet 2009, pour être enregistré en même temps que le présent acte. Ce document constituera l'annexe 7 au présent acte.

Cet exposé fait, la société comparante nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété du complexe «LA MANUFACTURE»

I. REMARQUES PRELIMINAIRES

La description qui va suivre résulte de l'examen des plans ci-annexés, ci-après plus amplement détaillés.

Cependant, il se pourrait que, pour satisfaire aux nécessités de la construction ou répondre aux convenances des amateurs, des modifications soient apportées à la disposition et à la division en biens privatifs, ainsi qu'aux parties et installations communes générales ou spéciales, postérieurement à la signature du présent acte mais avant la réception définitive des parties communes, sauf les réserves stipulées ci-après.

II. DESIGNATION ET DIVISION DU COMPLEXE – MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE

Sur le terrain ci-dessus décrit sera érigé un complexe se composant dans une première phase d'un ensemble de bureaux, de logements et de commerces, sous bâtiments A1, A2, A3, B1 et B2 ; et qui seront dénommés respectivement « Résidence Les Coutelliers », « Résidence Les Forgerons », « Résidence Albert », « La Manufacture 1 » et « La Manufacture 2 », ainsi qu'une zone d'emplacements de parkings et caves souterrains.

La comparante déclare vouloir placer ce complexe sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que les immeubles seront divisés sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives appelées « maison unifamiliale », « duplex », « appartement », « studio », « plateau exploitable en bureaux », « surface commerciale », « entité réservée aux PME », « entité administrative publique ou privée », « emplacement de parking », « emplacement de parking avec cave dans son prolongement » ou « cave individuelle » et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

- d'autre part,

- a) en charges communes générales qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires du complexe immobilier. Elles seront divisées en sept mille/sept millièmes (7.000/7.000^e) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

- b) en charges communes spéciales qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires du bâtiment concerné. Elles seront divisées sur l'ensemble dudit bâtiment en mille/millièmes (1.000/1.000^e) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par « maison unifamiliale », « duplex », « appartement », « studio », « plateau exploitable en bureaux », « surface commerciale », « entité réservée aux PME », « entité administrative publique ou privée », « emplacement de parking », « emplacement de parking avec cave dans son prolongement » ou « cave individuelle » ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales et dans les charges communes spéciales en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible : le bien privatif « maison unifamiliale », « duplex », « appartement », « studio », « plateau exploitable en bureaux », « surface commerciale », « entité réservée aux PME », « entité administrative publique ou privée », « emplacement de parking », « emplacement de parking avec cave dans son prolongement » ou « cave individuelle » avec, comme accessoire indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes générales et la fraction lui afférente dans les charges communes spéciales.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droit réel grevant un lot emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi des quotités des parties et charges communes qui y sont inséparablement attachées.

Les acquéreurs de biens dans chacun de ces bâtiments, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants-droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété qui forment les statuts des immeubles ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code Civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devra mentionner expressément l'existence des statuts du complexe et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants-droit.

III. PLANS – REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

A/ Les différents plans dressés par le bureau d'architecture « A.2R.C, Architecture et construction entre rêve et réalité », établi à 1000-Bruxelles, rue Saint Laurent, 16, représenté par Monsieur Michel Verliefden, à savoir :

- A.1. Plan de démolition, plan de repérage et plan du bâtiment des finances ;
- A.2. Situation et localisation, plan cadastral, profil du terrain ;
- A.3. Zone 1, 2 et 3 : plan d'implantation et abords, coupe implantation ;

- A.4. Zone 1, 2 et 3 : plan d'implantation et abords, rez de chaussée ;
- A.5. Zone Z1 : plan de rez de chaussée ;
- A.6. Zone Z1 : plan du 1er étage ;
- A.7. Zone Z1 : plan du 2e étage ;
- A.8. Zone Z1 : plans duplex et studio ;
- A.9. Zone Z1 : plan de toitures ;
- A.10. Zone Z1 : coupes et élévations – duplex et studio ;
- A.11. Zone Z1 : coupes EE – FF et GG ;
- A.12. Zone Z1 : façades 01 – 01' – 03 – 03' – 04 ;
- A.13. Zone Z1 : façades 02 – 02' – 05 – 06 – 07 – 08 – 09 ;
- A.14. plan des sous-sols, zone 2 et 3 ;
- A.15. Zone Z2 : plan du rez de chaussée ;
- A.16.1. Zone Z2 : plan interprétatif des R+1, R+2 ;
- A.16.2. Zone Z2 : plan interprétatif R + 2 ;
- A.17. Zone Z2 : façades ;
- A.18. Zone Z2 : plan des toitures ;
- A.19. Zone Z2 : plans ;
- A.20. Zone Z2 : coupes ;
- A.21. Zone Z2 : élévations ;
- A.22. Zone 2B : sous-sol, rez, 1er et 2e ;
- A.23. Zone 2B : façades & coupes ;
- A.24. Zone 3 : plans de rez de chaussée et R+1 ;
- A.25. Zone Z3 : plans R+2, étage toiture, toitures ;
- A.26. Zone Z3 : façades ;
- A.27. Zone Z2 : plan de l'étage toiture ;
- A.28. Zone 2 et 3 : plan d'égouttage des sous-sols ;
- A.29. Zone 1, 2 et 3 : plan d'égouttage rez-de-chaussée ;
- A.30. Zone 1, 2 et 3 : plan d'égouttage toiture ;
- A.31. Coupes AA – BB – HH ;
- A.32. Coupes CC et DD ;
- A.33. Techniques spéciales : schéma évacuation des eaux pluviales ;
- A.34. Techniques spéciales : schéma évacuation des eaux sanitaires ;
- A.35. le plan de mesurage dressé par le bureau d'études AGENAM, à Vedrin, représenté par Monsieur Benoît COMPERE, en date du 17 février 2010 ;

L'ensemble de ces plans constitue l'annexe n° 1 au présent acte.

B/ Les plans suivants dressés par le même bureau d'architecture :

- B.0. Plan d'implantation, coupe implantation, situation ;
- B.1. Plan de situation et de localisation ;
- B.2. Plan général et égouttage sous-sol ;
- B.3. Zone 1, 2 et 3, plan d'implantation et abords, rez-de-chaussée ;
- B.4. Zone 1, 2 et 3, plan d'implantation et abords, toiture ;

- B.5 Plan rez, plan 1er étage, schéma sanitaire ;
- B.6 Plan 2e étage, plan 3e étage ;
- B.7 Zone 2B, bâtiment B1 et B2, plans sous-sol, rez, 1^{er}, 2^e étage et toiture ;
- B.8 Zone 2B, bâtiment B1 et B2, coupes et façades ;
- B.9 Bâtiment A3, plan du sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} étage ;
- B.10 Bâtiment A3, plan du sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} étage ;
- B.11 Zone 3, bâtiment A3 et B2, façades ;
- B.12 Coupe AA' BB' HH ;
- B.13 Coupes CC-DD.

L'ensemble de ces plans constitue l'annexe n° 2 au présent acte.

C/ Le permis unique numéro D3100/92142/RGPED/2007/14/PB-PU du 23 novembre 2007, délivré par la Région Wallonne.

Ce document constitue l'annexe n° 3 au présent acte.

D/ Le permis d'urbanisme numéro UCP/2007/535 délivré en date du 18 avril 2008 par la Région Wallonne.

Ce document constitue l'annexe n° 4 au présent acte.

E/ L'attestation de non recours délivrée par la Région Wallonne le 6 juillet 2009.

Ce document constitue l'annexe n° 5 au présent acte.

F/ Le permis d'urbanisme modificatif délivré par la Région Wallonne, le 15 janvier 2010.

Ce document constitue l'annexe n° 6 au présent acte.

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

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

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

Les représentants de la société comparante ont ensuite déclaré reconnaître leur signature apposée au bas de ces documents et réitérer les

conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici mêmes reproduites.

Il est précisé que l'implantation des appareils électriques, des radiateurs, sanitaires et cuisines, meubles meublants et tout mobilier généralement quelconques repris aux plans ci-annexés, est purement indicative.

Les biens sont également vendus sans garanties des cotes figurant aux plans et des mesures de superficie tant des parties privatives que des parties communes.

Les dimensions données aux plans sont des dimensions « Gros Œuvre » (plafonnage non compris). Elles ne sont donc pas garanties exactes au centimètre ; toute différence en plus ou en moins fera perte ou profit pour l'acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

La superficie du terrain telle qu'elle est mentionnée ci-dessus n'est pas garantie ; toute différence entre la superficie réelle et la superficie indiquée, même supérieure au vingtième, ne donnera lieu ni à réduction ou majoration du prix de vente, ni à résiliation de la convention.

Le cas échéant, tous les plans modificatifs relatifs à la phase 2 seront annexés à l'acte de base complémentaire qui sera dressé ultérieurement comme dit ci-dessus.

IV. CONDITIONS REGISSANT LA VENTE

1) Propriété et jouissance

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

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

Sous réserve de paiement par l'acquéreur des factures lui adressées et non valablement contestées, l'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou au complexe en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux aux parties privatives vendues.

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

La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient à des régies, sociétés de distribution et cætera dont les frais d'installation dans les parties communes, de même que les compteurs privatifs affectés au bien vendu. Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement privatifs pour l'électricité, l'eau, le gaz, le téléphone, et la télédistribution sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu. Pour les services relatifs au

téléphone et à la télédistribution, seuls les tubages adéquats (sans filerie) sont installés par le promoteur.

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

2) Assurance

Le contrat d'assurance incendie est souscrit dans un premier temps, par le promoteur pour compte de la copropriété, l'acquéreur en acquittera les primes au titre de charges communes à concurrence de ses quotités à partir de la première réception provisoire privative ou commune intervenue dans le bloc de construction concerné.

Si l'acquéreur devait estimer que le capital couvert et/ou les garanties conclues sont insuffisantes, il aura la faculté conformément aux stipulations du règlement de copropriété, de prendre une couverture complémentaire à l'intervention du promoteur (en attendant la désignation d'un syndic et/ou d'un conseil de gérance) et auprès de la même compagnie, moyennant surprime à charge exclusive dudit acquéreur.

3) Dossier d'intervention ultérieure

Le dossier d'intervention ultérieure sera tenu et conservé par le syndic.

Ce dernier devra le conserver à son bureau et en permettre la consultation gratuite pour chaque intéressé.

Cette faculté de conservation gratuite suffit à remplir l'obligation de transmission du dossier d'intervention ultérieure, à tout le moins pour ce qui concerne les parties communes.

Le dossier d'intervention ultérieure relatif aux parties privatives sera transmis à l'acquéreur au plus tôt le jour de la réception provisoire.

CAHIER DES CHARGES

En outre, il a été établi un cahier général des charges régissant le complexe à ériger.

Il contient le descriptif des travaux, matériaux et fournitures à mettre en œuvre pour la construction et la finition du complexe, ainsi que des indications sur le mode d'exécution des travaux, l'origine et la qualité des matériaux tant des parties communes que des parties privatives.

Ce cahier général des charges demeurera annexé aux présentes (annexe « 7 »).

Ils complètent les conditions générales de vente des biens et seront applicables à toutes les ventes, à moins qu'il n'y soit dérogé par les conditions particulières dans la convention de vente et la correspondance échangée entre le vendeur et l'acquéreur ou toutes personnes agissant en leur nom ou pour leur compte tel qu'un architecte.

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

V. MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE

La société comparante se réserve le droit jusqu'à la conclusion de la dernière vente et sous les réserves exprimées ci-après :

A. – d'incorporer plusieurs entités privatives ou parties de celles-ci en une seule, même si elles sont à des niveaux différents ;

- de subdiviser une entité privative ;

- d'en modifier la distribution intérieure ;

- 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 ;

- de transformer des emplacements pour voiture en box de garages fermés ou vice-versa ;

B. – de supprimer certains biens actuellement prévus comme privatifs pour les rattacher à la copropriété ;

- de détacher des parties communes certains locaux pour les affecter à des biens privatifs, pour autant que les dites parties communes ne desservent que les biens privatifs intéressés ;

C. – de modifier la consistance, la superficie et l'emplacement des parties et installations communes ou de créer de nouvelles parties et installations communes ;

- de créer ou de supprimer des communications entre parties communes et parties privatives ;

- de décider de l'affectation, de la non-affectation de services ou appareillages communs à des parties privatives ;

D. – de répartir en conséquence entre les propriétés privées modifiées, les quotités dans la copropriété ci-après déterminées ;

E. – de modifier l'affectation de certains biens quant à leur utilisation en tant que bureaux, appartements ou commerces, et de réaliser les aménagements nécessaires en conséquence ;

F. – de supprimer certaines parties privatives ou communes, voire certaines entités pour les remplacer ou non par d'autres ;

G. – de créer toutes servitudes ou tous droits de jouissances nécessaires.

Ces modifications ne sont données qu'à titre d'exemple.

Les modifications ci-dessus prévues ne pourront en rien nuire à la structure et à la solidité de l'édifice.

En outre, au cas où la solidité, la sécurité et l'hygiène du complexe l'exigeraient, la société comparante pourra à tout moment, apporter, sur instructions de l'architecte, toutes les modifications qu'elle jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun.

Il est expressément précisé et la société comparante s'engage à ce que ces modifications éventuelles soient réalisées sans qu'elles ne puissent en aucun cas entraîner pour les acquéreurs des lots composant le complexe, des charges supérieures à celles qui résultent de l'acte de base, de ses annexes, des règlements de copropriété, règlement d'ordre intérieur et décisions des assemblées de copropriétaires en vigueur au moment où les modifications seront réalisées.

L'acquéreur pourra demander certaines modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit et ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou la solidité de la construction, au bon voisinage, à la valeur respective des lots, et si l'état d'avancement des travaux le permet.

Les travaux ci-dessus désignés feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation du constructeur et de l'architecte du bâtiment et en cas d'exécution, surveillés par ces derniers ; les honoraires éventuels de l'architecte afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers seront supportés par l'acquéreur.

VI. MANDAT

La société comparante est habilitée à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservée en vertu des dispositions reprises ci-avant, et notamment pour les actes complémentaires et/ou modificatifs relatifs à la phase II du complexe, ainsi que pour les actes constitutifs ou translatifs de droits réels à intervenir avec la société distributrice d'électricité pour l'installation d'une cabine Haute Tension, soit intérieure soit extérieure, et avec la Ville de Gembloux ou toute autre instance administrative, pour la cession des droits qui précèdent.

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

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable à la société comparante pour les représenter à la signature de ces actes ; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de vente.

VII. RENONCIATION A L'ACCESSION

La construction de l'ensemble immobilier étant réalisée sur une parcelle de terrain qui au fur et à mesure de la vente d'appartements deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, chaque vente emportera ipso facto renonciation par le comparant au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire 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 à l'entité privative acquis par eux, avec les quotités y afférentes dans les parties communes générales ou particulières du complexe.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division dudit ensemble en « maisons unifamiliales », « duplex », « appartements », « studios », « plateaux exploitables en bureaux », « surface commerciale », « entités réservées aux PME », « entité administratives publiques ou privées », « emplacements de parking », « emplacements de parking avec cave dans leur prolongement » ou « caves individuelles », sa base légale est 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 du présent acte de base.

VIII. RESERVE DE MITOYENNETE

La société comparante se réserve le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la cession ou l'utilisation de la mitoyenneté des murs à édifier à cheval sur les limites séparant les terrains d'assiette du complexe des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la société comparante de percevoir à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les voisins qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, la société comparante aura le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en percevoir le coût et d'en délivrer quittance.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires était jugée nécessaire ou simplement souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gratuitement leur concours, dès qu'ils en seront requis et sans frais pour eux. A cet effet, la société comparante pourra se prévaloir des pouvoirs prévus à l'article VI ci-avant « Mandat ».

La réserve ci-dessus par la société comparante étant celle d'un simple droit de créance, la société comparante ne pourra jamais être tenue de supporter à l'avenir les frais de protection, d'entretien, de réparation ou de reconstruction des murs et pignons mitoyens, ni même de participer à ces travaux sous quelque forme que ce soit ou de supporter une responsabilité quelconque découlant du droit de

mitoyenneté. Tous ces frais et responsabilités incomberont exclusivement à la copropriété.

IX. DESCRIPTION DU COMPLEXE

1. Généralités

Ce complexe, qui sera réalisé en deux phases de travaux, comprendra :

La phase I, qui sera composée des bâtiments suivants :

- le bâtiment A1 dénommé « Résidence Les Coutelliers », comprendra uniquement des appartements ;
- le bâtiment A2 dénommé « Résidence Les Forgerons », comprendra uniquement des appartements ;
- le bâtiment A3 dénommé « Résidence Albert », comprendra des appartements, des commerces et des entités réservées aux PME ;
- le bâtiment B1 dénommé « La Manufacture 1 » comprendra des bureaux destinés entités administratives publiques et/ou privées ;
- le bâtiment B2 dénommé « La Manufacture 2 », comprendra des bureaux destinés aux entités administratives publiques et/ou privées ;
- une zone en sous-sol de parkings, caves et surface commerciale.

La phase II, non encore en cours, sera dénommée « Le Clos Chapelle-Dieu » et comprendra 7 maisons unifamiliales, 8 duplex et 8 appartements-studios.

Devront être cédées à la Ville de Gembloux, conformément au plan de mesurage dressé par le bureau d'études AGENAM, à Vedrin, représenté par Monsieur Benoît COMPERE, en date du 17 février 2010 :

- la place emblématique comprenant également la zone de circulation pompiers ;
- la zone jeux enfants ;
- l'impasse et les voiries en asphalte ;
- l'escalier situé entre les bâtiments administratifs et le bâtiment de coin, permettant l'accès de la rue Albert à la place emblématique.

2. Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes.

Les parties privatives des immeubles érigés dans ce complexe sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Les quotes-parts des parties communes générales et des charges spéciales, afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

PHASE I

**ZONE EN SOUS-SOL DE PARKINGS, CAVES
et SURFACE COMMERCIALE**
BATIMENTS A1, A2, A3, B1, B2, dénommés respectivement
« Résidence Les Coutelliers », « Résidence Les Forgerons »,
« Résidence Albert », « La Manufacture 1 » et « La Manufacture 2 »

ZONE EN SOUS-SOL DE PARKINGS, CAVES ET SURFACE COMMERCIALE

A/ Un parking couvert de 123 places, comprenant :

- Les emplacements de parking numérotés 1 et 92, comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit avec accès à l'aire de circulation
 - en copropriété et indivision forcée :
 - * 5,2/1000^e des charges communes spéciales de la zone des parkings, caves et surface commerciale
 - * 3/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;
- Les emplacements de parking numérotés 2 à 14, 16 à 91, 93 à 100, 114 à 121, comprenant chacun :
 - en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit avec accès à l'aire de circulation
 - en copropriété et indivision forcée :
 - * 3,7/1000^e des charges communes spéciales de la zone des parkings, caves et surface commerciale
 - * 2,25/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;
- L'emplacement de parking numéroté 15, comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit avec accès à l'aire de circulation
 - en copropriété et indivision forcée :
 - * 4,1/1000^e des charges communes spéciales de la zone des parkings, caves et surface commerciale
 - * 3/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;
- Les emplacements de parking numérotés 101, 122 et 123, comprenant chacun :
 - en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit avec accès à l'aire de circulation

- en copropriété et indivision forcée :
 - * 4/1000^e des charges communes spéciales de la zone des parkings, caves et surface commerciale
 - * 2,25/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;
- Un emplacement de parking avec cave dans son prolongement numéroté P102, comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit avec accès à l'aire de circulation et la cave proprement dite ;
 - en copropriété et indivision forcée :
 - * 9/1000^e des charges communes spéciales de la zone des parkings, caves et surface commerciale
 - * 5/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;
- Onze emplacements de parking avec cave dans leur prolongement numérotés cave P103 à cave P 113, comprenant chacun :
 - en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit avec accès à l'aire de circulation et la cave proprement dit ;
 - en copropriété et indivision forcée :
 - * 7/1000^e des charges communes spéciales de la zone des parkings, caves et surface commerciale
 - * 4/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

B/ Une surface commerciale de 375 m², comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la surface proprement dite ;
- en copropriété et indivision forcée :
 - * 387/1000^e des charges communes spéciales de la zone des parkings, caves et surface commerciale
 - * 232/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

C/ Trente-cinq (35) caves individuelles, numérotées de 1 à 35, et dont la description figurera dans la Résidence Albert.

D/ Vingt-sept (27) caves individuelles, numérotées de 1 à 27, et dont la description figurera dans la Résidence Les Coutelliers.

E/ Treize (13) caves individuelles, numérotées de 28 à 40, et dont la description figurera dans la Résidence Les Forgerons.

Soit pour la zone en sous-sol de parkings, caves et surface commerciale :

- parkings :
 - 415/1000^e des charges spéciales de ladite zone ;
 - 252/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;
- caves parkings :
 - 86/1000^e des charges spéciales de ladite zone ;
 - 49/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;
- caves individuelles :
 - * Résidence Albert :
 - 60/1000^e des charges spéciales de ladite zone
 - 35/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;
 - * Résidence Les Coutelliers :
 - 31/1000^e des charges spéciales de ladite zone
 - 19/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;
 - * Résidence Les Forgerons :
 - 21/1000^e des charges spéciales de ladite zone
 - 12/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;
- surface commerciale :
 - 387/1000^e des charges spéciales de ladite zone ;
 - 232/7000^e des parties communes générales dont le terrain.

Au total :

- * 1000/1000^e des charges spéciales de ladite zone ;
- * 599/7000^e des parties communes générales dont le terrain.

RESIDENCE « LES COUTELLIER »

A/ AU SOUS-SOL

Vingt-sept (27) caves **individuelles** numérotées de 1 à 27, auxquelles on accède par un escalier et un ascenseur desservant uniquement cette Résidence, et comprenant :

- les caves **individuelles** numéros 1 à 6, 8 à 12, 14 à 17, 19, 20, 22 à 27, comprenant chacune :
 - en propriété privative et exclusive : le local proprement dit ;
 - en copropriété et indivision forcée :
 - * 1/1000^e des charges communes spéciales de la zone des parkings, caves et surface commerciale
 - * 1/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;
- les caves **individuelles** numéros 7, 13, 18 et 21, comprenant chacune :
 - en propriété privative et exclusive : le local proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :
- * 2/1000^e des charges communes spéciales de la zone des parkings, caves et surface commerciale
- * 1/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

B/ AU REZ-DE-CHAUSSEE

Huit appartements, ci-après décrits, et numérotés Z2A001 à Z2A011,
comprenant :

L'appartement Z2A001, comprend :

- en propriété privative et exclusive : hall de jour, wc séparé avec lave-mains, living , cuisine, hall de nuit, débarras, salle de bains, deux chambres
- en jouissance privative et exclusive : terrasse et jardin ;
- en copropriété et indivision forcée :
- * 48/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence les Coutelliers ;
- * 76/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A002, comprend :

- en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, deux chambres, salle de bains, wc, lave-mains séparé, débarras, living, cuisine,
- en jouissance privative et exclusive : terrasse;
- en copropriété et indivision forcée :
- * 35/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence les Coutelliers ;
- * 56/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A003, comprend :

- en propriété privative et exclusive : hall de jour, wc séparé avec lave-mains, living, cuisine, hall de nuit, salle de bains, deux chambres ;
- en jouissance privative et exclusive : terrasse;
- en copropriété et indivision forcée :
- * 35/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence les Coutelliers ;
- * 56/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A004, comprend :

- en propriété privative et exclusive : hall de jour, deux chambres, salle de bains, wc séparé avec lave-mains, débarras, cuisine, living ;
- en jouissance privative et exclusive : terrasse;
- en copropriété et indivision forcée :
- * 36/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence les Coutelliers ;
- * 57/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A005, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, débarras, wc séparé avec lave-mains, espace ouvert avec cuisine, une chambre, une salle de bains ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 25/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence les Coutelliers ;

* 39/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A006, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall, deux chambres, salle de bains, wc, lave-mains séparé, débarras, living, cuisine.

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 34/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence les Coutelliers ;

* 54/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A007, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall de jour, wc séparé avec lave-mains, living cuisine, hall de nuit, salle de bains, deux chambres ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 35/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence les Coutelliers ;

* 56/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A008, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall de jour, débarras, deux chambres, salle de bains, wc séparé avec lave-mains, living, cuisine,

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 37/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence les Coutelliers ;

* 59/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

C/ PREMIER ETAGE

Huit appartements, ci-après décrits, et numérotés Z2A101 à Z2A108,
comprenant :

L'appartement Z2A101, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall de jour, living, cuisine, wc avec lave-mains, hall de nuit, wc, débarras, salle de douches, trois chambres dont une avec salle de bains

en jouissance privative et exclusive : terrasse

en copropriété et indivision forcée :

- * 47/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence les Coutelliers ;
- * 73/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A102, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, wc, lave-mains, débarras, living, cuisine, salle de bains, deux chambres,

en jouissance privative et exclusive : terrasse

en copropriété et indivision forcée :

- * 33/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence les Coutelliers ;
- * 52/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A103, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall de jour, cuisine, débarras, living, hall de nuit, salle de douches, wc avec lave-mains, trois chambres dont une avec salle de bains ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse

en copropriété et indivision forcée :

- * 41/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence les Coutelliers ;
- * 64/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A104, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall de jour et nuit, wc avec lave-mains, débarras, living, cuisine, salle de bains, deux chambres;

en jouissance privative et exclusive : terrasse

en copropriété et indivision forcée :

- * 33/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence les Coutelliers ;
- * 52/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A105, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall, wc, lave-mains, débarras, living, cuisine, salle de bains, deux chambres;

en jouissance privative et exclusive : terrasse

en copropriété et indivision forcée :

- * 33/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence les Coutelliers ;
- * 51/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A106, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall, wc, lave-mains, débarras, living, cuisine, salle de bains, deux chambres,;

en jouissance privative et exclusive : terrasse

en copropriété et indivision forcée :

- * 33/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence les Coutelliers ;
- * 52/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A107, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall de jour, cuisine, débarras, living, hall de nuit, salle de douches, wc avec lave-mains, trois chambres dont une avec salle de bains;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 41/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence les Coutelliers ;

* 65/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A108, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall de jour et nuit, wc avec lave-mains, débarras, living, cuisine, salle de bains, deux chambres;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 33/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence les Coutelliers ;

* 53/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

Treizième
feuillet

D/ DEUXIEME ETAGE

Huit appartements, ci-après décrits, et numérotés Z2A201 à Z2A208,
comprenant :

L'appartement Z2A201, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall de jour, living, cuisine, wc avec lave-mains, hall de nuit, wc séparé, débarras, salle de douches, trois chambres dont une avec salle de bains;

en jouissance privative et exclusive : terrasse;

en copropriété et indivision forcée :

* 47/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence les Coutelliers ;

* 74/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A202, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, wc, lave-mains, débarras, living cuisine, salle de bains, deux chambres ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 33/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence les Coutelliers ;

* 52/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A203, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall de jour, cuisine, débarras, living, hall de nuit, salle de douches, wc avec lave-mains, trois chambres dont une avec salle de bains ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 41/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence les Coutelliers ;

* 65/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A204, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall de jour et nuit, wc avec lave-mains, débarras, living, cuisine, salle de bains, deux chambres ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 33/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence les Coutelliers ;

* 52/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A205, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall de jour et nuit, wc, lave-mains, débarras, living, cuisine, salle de bains, deux chambres ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 33/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Les Coutelliers.

* 51/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A206, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall, wc, lave-mains, débarras, living, cuisine, salle de bains, deux chambres ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 33/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Les Coutelliers.

* 52/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A207, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall de jour, cuisine, débarras, living, hall de nuit, salle de douches, wc avec lave-mains, trois chambres dont une avec salle de bains ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 41/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Les Coutelliers.

* 65/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A208, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall de jour et nuit, wc avec lave-mains, débarras, living, cuisine, salle de bains, deux chambres,;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 33/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Les Coutelliers.

* 53/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

E/ ETAGE SOUS TOITURE

Trois appartements et un studio, ci-après décrits, et numérotés Z2AT01 à Z2AT05, comprenant :

L'appartement Z2AT01, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, wc, lave-mains, living, cuisine, deux chambres avec salle de bains commune, local machine à laver ;

en jouissance privative et exclusive : une terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 40/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Les Coutelliers.

* 63/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2AT02, comprend :

en propriété privative et exclusive : living, cuisine, hall de nuit, wc avec lave mains, débarras, local machine à laver, une chambre avec salle de bains, une chambre avec coin douches;

en jouissance privative et exclusive : une terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 40/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Les Coutelliers.

* 64/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2AT03, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall de jour, débarras, local machine à laver, cuisine, wc avec lave-mains, living, hall de nuit, wc, trois chambres dont deux avec salle de bains commune et une avec salle de bains;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 47/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Les Coutelliers.

* 75/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

Soit pour la Résidence Les Coutelliers :

– 1000/1000^e des charges spéciales de ladite Résidence ;

– 1581/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

RESIDENCE « LES FORGERONS »

AU SOUS-SOL

Treize (13) caves individuelles numérotées de 28 à 40, auxquelles on accède par un escalier et un ascenseur desservant uniquement cette résidence, et comprenant :

– les caves individuelles numéros 28, 29, 31, 32, 34, 35, 39 et 40, comprenant chacune :

– en propriété privative et exclusive : le local proprement dit ;

– en copropriété et indivision forcée :

* 2/1000^e des charges communes spéciales de la zone des parkings, caves et surface commerciale

* 1/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

– les caves individuelles numéros 30, 33, 36, 37, 38, comprenant chacune :

– en propriété privative et exclusive : le local proprement dit ;

– en copropriété et indivision forcée :

* 1/1000^e des charges communes spéciales de la zone des parkings, caves et surface commerciale

* 1/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

AU REZ-DE-CHAUSSEE

Trois appartements, ci-après décrits et numérotés Z2A009 à Z2A011 :

L'appartement Z2A009, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall de jour, wc séparé avec lave-mains, living cuisine, hall de nuit, salle de bains, deux chambres, débarras

en jouissance privative et exclusive : terrasse et jardin ;

en copropriété et indivision forcée :

* 97/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Les Forgerons.

* 83/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A010, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall de jour, wc, lave-mains séparé, living, salle à manger, cuisine, hall de nuit, salle de bains, deux chambres dont une avec

lavabo, une troisième chambre avec salle de bains, coin douche avec wc, wc séparé, débarras, local machine à laver ;
en jouissance privative et exclusive : terrasse et jardin ;
en copropriété et indivision forcée :
* 143/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Les Forgerons.
* 123/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A011, comprend :
en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, living, cuisine, wc, lave-mains séparé, débarras, salle de bains, deux chambres,
en jouissance privative et exclusive : terrasse et jardin ;
en copropriété et indivision forcée :
* 112/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Les Forgerons.
* 96/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

AU PREMIER ETAGE

Quatre appartements, ci-après décrits et numérotés Z2A109 à Z2A111 :

L'appartement Z2A109, comprend :
en propriété privative et exclusive : hall de jour, wc avec lave-mains, living, cuisine, hall de nuit, wc avec lave-mains, débarras, salle de douches avec lavabo, trois chambres dont une avec salle de bains;
en jouissance privative et exclusive : terrasse ;
en copropriété et indivision forcée :
* 86/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Les Forgerons.
* 74/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A110, comprend :
en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, wc, lave-mains, débarras, living, cuisine, salle de bains et deux chambres,
en jouissance privative et exclusive : terrasse ;
en copropriété et indivision forcée :
* 60/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Les Forgerons.
* 51/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A111, comprend :
en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, wc, lave-mains , débarras, living, cuisine, salle de bains, hall de nuit, deux chambres;
en jouissance privative et exclusive : terrasse ;
en copropriété et indivision forcée :
* 59/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Les Forgerons.

* 51/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A112, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall, wc, lave-mains, débarras, living, cuisine, salle de bains, deux chambres,

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 62/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Les Forgerons.

* 54/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

AU DEUXIEME ETAGE

Quatre appartements, ci-après décrits, et numérotés Z2A209 à Z2A212 :

L'appartement Z2A209, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall de jour, wc avec lave-mains, living, cuisine, hall de nuit, débarras, wc , salle de douches, trois chambres dont une avec salle de bains;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 86/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Les Forgerons.

* 74/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A210, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall, wc, lave-mains, débarras, living, cuisine, salle de bains et deux chambres,

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 60/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Les Forgerons.

* 51/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A211, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall, wc, lave-mains, débarras, living, cuisine, salle de bains, deux chambres;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 59/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Les Forgerons.

* 51/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2A212, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall, wc, lave-mains, débarras, living, cuisine, salle de bains, deux chambres,

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 62/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Les Forgerons.

* 54/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

ETAGE SOUS TOITURE

Un studio numéroté Z2AT04 et un appartement numéroté Z2AT05 :

Studio Z2AT04, comprend :

en propriété privative et exclusive : living avec cuisine, une chambre avec salle de bains et wc ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 36/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Les Forgerons.

* 31/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z2AT05, comprend :

en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, salle à manger avec cuisine, living, wc avec lave-mains, deux chambres avec salle de bains et douche commune;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 78/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Les Forgerons.

* 67/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

Soit pour la Résidence Les Forgerons :

– 1000/1000^e des charges spéciales de ladite Résidence ;

– 860/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

Entités administratives publiques ou privées La Manufacture 1
--

La description des parties privatives et exclusives résulte des mentions reprises aux plans, sans préjudice de la destination que pourrait leur donner l'acquéreur dans le respect de l'acte de base et des réglementations éventuelles.

a/ à l'entresol : un plateau exploitable en bureaux, comprenant :

en propriété privative et exclusive :

le plateau proprement dit, avec deux blocs sanitaires comprenant chacun 2 WC, 2 lave-mains et un urinoire ;

en copropriété et indivision forcée :

* 234/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence La Manufacture 1

* 239/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

b/ au rez-de-chaussée : un plateau exploitable en bureaux, comprenant :

en propriété privative et exclusive :

le plateau proprement dit, avec deux blocs sanitaires comprenant chacun 2 WC, 2 lave-mains et un urinoire ;

en copropriété et indivision forcée :

* 228/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence La Manufacture 1

* 232/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

c/ au premier étage : un plateau exploitable en bureaux, comprenant :

en propriété privative et exclusive :

le plateau proprement dit, avec deux blocs sanitaires comprenant chacun 2 WC, 2 lave-mains et un urinoire ;

en copropriété et indivision forcée :

* 269/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence La Manufacture 1

* 273/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

d/ au deuxième étage : un plateau exploitable en bureaux, comprenant :

En propriété privative et exclusive :

le plateau proprement dit, avec deux blocs sanitaires comprenant chacun 2 WC, 2 lave-mains et un urinoire ;

en copropriété et indivision forcée :

* 269/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence La Manufacture 1

* 273/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

Soit pour l'entité administrative publique ou privée La Manufacture 1 :

– 1000/1000^e des charges spéciales de ladite entité ;

– 1017/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

Entités administratives publiques ou privées La Manufacture 2
--

La description des parties privatives et exclusives résulte des mentions reprises aux plans, sans préjudice de la destination que pourrait leur donner l'acquéreur dans le respect de l'acte de base et des réglementations éventuelles.

- a/ **à l'entresol** : un plateau exploitable en bureaux, comprenant
en propriété privative et exclusive :
le plateau proprement dit;
en copropriété et indivision forcée :
* 221/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence La Manufacture 2
* 103/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;
- b/ **au rez-de-chaussée** : un plateau exploitable en bureaux, comprenant
en propriété privative et exclusive :
le plateau proprement dit;
en copropriété et indivision forcée :
* 251/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence La Manufacture 2
* 116/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;
- c/ **au premier étage** : un plateau exploitable en bureaux, comprenant
en propriété privative et exclusive :
le plateau proprement dit;
en copropriété et indivision forcée :
* 264/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence La Manufacture 2
* 124/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;
- d/ **au deuxième étage** : un plateau exploitable en bureaux, comprenant
en propriété privative et exclusive :
le plateau proprement dit;
en copropriété et indivision forcée :
* 264/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence La Manufacture 2
* 124/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

Dix-septième
feuillet

Soit pour l'entité administrative publique ou privée La Manufacture 2 :

- 1000/1000^e des charges spéciales de ladite entité ;
- 467/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

RESIDENCE « ALBERT »

A/ AU SOUS-SOL

Trente-cinq (35) caves individuelles numérotées de 1 à 35, auxquelles on accède par un escalier et un ascenseur desservant uniquement cette résidence, et comprenant :

- les caves individuelles numéros 1, 2, 5, 6, 12, 20, 21, 25, 28, 32, 33, 34, comprenant chacune :
 - en propriété privative et exclusive : le local proprement dit ;
 - en copropriété et indivision forcée :
 - * 1/1000^e des charges communes spéciales de la zone des parkings, cave et surface commerciale
 - * 1/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;
- les caves individuelles numéros 3, 4, 7, 8, 9, 11, 13 à 19, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 31 et 35, comprenant chacune :
 - en propriété privative et exclusive : le local proprement dit ;
 - en copropriété et indivision forcée :
 - * 2/1000^e des charges communes spéciales de la zone des parkings, cave et surface commerciale
 - * 1/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;
- la cave individuelle numéro 10, comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : le local proprement dit ;
 - en copropriété et indivision forcée :
 - * 3/1000^e des charges communes spéciales de la zone des parkings, cave et surface commerciale
 - * 1/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;
- la cave individuelle numéro 22, comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : le local proprement dit ;

- en copropriété et indivision forcée :
- * 3/1000^e des charges communes spéciales de la zone des parkings, cave et surface commerciale
- * 2/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

B/ AU REZ-DE-CHAUSSEE

Neuf appartements, numérotés Z3A001 à Z3A009, ci-après décrits et comprenant :

L'appartement Z3A001 (repris sur le plan B.9 sous A3001)

en propriété privative et exclusive : hall, débarras, wc avec lave-mains, living, cuisine, salle de bains, hall de nuit, deux chambres ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 22/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 55/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A002 (repris sur le plan B.9 sous A3002) :

en propriété privative et exclusive : hall, living avec cuisine, débarras, wc avec lave-mains, une chambre avec salle de bains ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 16/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 39/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A003 (repris sur le plan B.9 sous A3003) :

en propriété privative et exclusive : hall de jour, living, cuisine, hall de nuit, wc avec lave-mains, débarras, deux chambres, salle de bains ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 21/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 53/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

Studio Z3A004 (repris sur le plan B.9 sous A3004) :

en propriété privative et exclusive : hall, wc avec lave-mains, living, cuisine, une chambre avec salle de douches ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 17/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 41/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A005 :

en propriété privative et exclusive : living, cuisine, wc avec lave-mains, une chambre avec salle de douches,

en copropriété et indivision forcée :

* 14/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 36/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A006 (repris sur le plan B.9 sous A3006) :

en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, débarras, wc, lave-mains, living, cuisine, une chambre avec salle de bains ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 19/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 46/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A007 (repris sur le plan B.9 sous A3007) :

en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, débarras, wc avec lave-mains , living, cuisine, salle de bains, deux chambres ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 22/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 55/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A008 (repris sur le plan B.9 sous A3008) :

en propriété privative et exclusive : hall, débarras, wc avec lave-mains, living, cuisine, une chambre avec salle de bains ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 16/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 39/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A009 (repris sur le plan B.9 sous A3009) :

en propriété privative et exclusive : hall de jour, wc avec lave-mains, living, cuisine, une chambre avec salle de bains, hall de nuit, débarras ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 19/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 46/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

Six entités réservées aux PME, numérotés Z3P001 à Z3P006, ci-après décrits et comprenant :

L'entité Z3P001 (repris sur le plan B.9 sous A3P001) :

en propriété privative et exclusive : wc avec lave-mains, cuisine, deux espaces de travail

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 23/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 58/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'entité Z3P002 (repris sur le plan B.9 sous A3P002):

en propriété privative et exclusive : wc avec lave-mains, cuisine, deux espaces de travail

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 22/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 54/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'entité Z3P003 (repris sur le plan B.9 sous A3P003) :

en propriété privative et exclusive : wc avec lave-mains, cuisine, deux espaces de travail

en copropriété et indivision forcée :

* 16/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 39/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'entité Z3P004 (repris sur le plan B.9 sous A3P004):

en propriété privative et exclusive : wc avec lave-mains, cuisine, deux espaces de travail

en copropriété et indivision forcée :

* 18/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 45/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'entité Z3P005 (repris sur le plan B.9 sous A3P005):

en propriété privative et exclusive : wc avec lave-mains, cuisine, un espace de travail

en copropriété et indivision forcée :

* 14/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 36/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'entité Z3P006 (repris sur le plan B.9 sous A3P006) :

en propriété privative et exclusive : wc avec lave-mains, cuisine, deux espaces de travail

en copropriété et indivision forcée :

* 21/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 51/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

C/ AU PREMIER ETAGE

Quinze appartements, numérotés Z3A101 à Z3A115, ci-après décrits et comprenant :

L'appartement Z3A101 (repris sur le plan B.9 sous A3101):

en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, débarras, wc avec lave-mains, living, cuisine, salle de bains, deux chambres ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 21/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 52/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A102 (repris sur le plan B.9 sous A3102):

en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, débarras, wc avec lave-mains, living, cuisine, salle de bains, deux chambres ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 21/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 51/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A103 (repris sur le plan B.9 sous A3103):

en propriété privative et exclusive : hall de jour, living, cuisine, hall de nuit, wc avec lave-mains, débarras, salle de bains, deux chambres, local machine à laver ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 20/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 50/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A104 (repris sur le plan B.9 sous A3104):

en propriété privative et exclusive : hall de jour, débarras, living, cuisine, hall de nuit, wc avec lave-mains, salle de bains, deux chambres, buanderie ;

en copropriété et indivision forcée :

* 20/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 48/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A105 (repris sur le plan B.9 sous A3105):

en propriété privative et exclusive : living, cuisine, une chambre avec salle de douches, wc avec lave-mains ;

en copropriété et indivision forcée :

- * 14/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.
- * 36/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A106 (repris sur le plan B.9 sous A3106):

en propriété privative et exclusive : hall, débarras, wc, lave-mains, living, cuisine, une chambre avec salle de bains ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

- * 17/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.
- * 42/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A107 (repris sur le plan B.9 sous A3107) :

en propriété privative et exclusive : hall, débarras, wc avec lave-mains, living, cuisine, salle de bains, hall de nuit, deux chambres ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

- * 21/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.
- * 52/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A108 (repris sur le plan B.9 sous A3108):

en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, wc avec lave-mains, living, cuisine, débarras, salle de bains, hall de nuit, deux chambres ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

- * 21/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.
- * 51/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A109 (repris sur le plan B.9 sous A3109):

en propriété privative et exclusive : hall de jour, wc avec lave-mains, living, cuisine, hall de nuit, une chambre avec salle de bains, une chambre avec coin douche , débarras.

en copropriété et indivision forcée :

- * 22/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.
- * 55/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A110 (repris sur le plan B.9 sous A3110):

en propriété privative et exclusive : hall de jour, living, cuisine, hall de nuit, salle de douches, wc avec lave-mains, trois chambres, salle de bains;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

- * 27/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.
- * 67/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A111 (repris sur le plan B.9 sous A3111):

en propriété privative et exclusive : hall de jour, débarras, wc avec lave-mains, living, cuisine, salle de bains, deux chambres ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 21/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 52/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A112 (repris sur le plan B.9 sous A3112):

en propriété privative et exclusive : hall, débarras, wc avec lave-mains, living, cuisine, une chambre avec salle bains ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 17/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 42/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A113 (repris sur le plan B.9 sous A3113):

en propriété privative et exclusive : living, cuisine, hall de nuit, wc avec lave-mains, salle de bains, deux chambres ;

en copropriété et indivision forcée :

* 18/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 45/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A114 (repris sur le plan B.9 sous A3114):

en propriété privative et exclusive : hall de jour, living, cuisine, hall de nuit, débarras, wc avec lave-mains, salle de bains, deux chambres ;

en copropriété et indivision forcée :

* 21/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 52/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A115 (repris sur le plan B.9 sous A3115):

en propriété privative et exclusive : hall de jour, living, cuisine, hall de nuit, débarras, wc avec lave-mains, salle de bains, deux chambres ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 22/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 54/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

D/ AU DEUXIEME ETAGE

Douze appartements, numérotés Z3A201, Z3A204 à Z3A214, ci-après décrits et comprenant :

L'appartement Z3A201 (repris sur le plan B.10 sous A3201):

en propriété privative et exclusive : hall de jour, wc avec lave-mains, débarras, cuisine, salle à manger, living, hall de nuit, salle de bains, trois chambres dont une avec coin douche;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 33/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 82/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A204 (repris sur le plan B.10 sous A3204):

en propriété privative et exclusive : hall, living, cuisine, wc avec lave-mains, débarras, une chambre avec salle de bains;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 17/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 42/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A205 (repris sur le plan B.10 sous A3205):

en propriété privative et exclusive : hall de jour, living, cuisine, wc avec lave-mains , débarras, salle de bains, hall de nuit, deux chambres;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 21/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 52/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A206 (repris sur le plan B.10 sous A3206):

en propriété privative et exclusive : hall de jour, wc avec lave-mains, living, cuisine, salle de bains, débarras, hall de nuit, deux chambres;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 21/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 51/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A207 (repris sur le plan B.10 sous A3207):

en propriété privative et exclusive : hall de jour, wc avec lave-mains, living , cuisine, hall de nuit, débarras, une chambre avec salle de bains;

en copropriété et indivision forcée :

* 17/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 42/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A208 (repris sur le plan B.10 sous A3208):

en propriété privative et exclusive : hall de jour, cuisine, living, hall de nuit, salle de douches, wc avec lave-mains, débarras, trois chambres, salle de bains;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 26/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 65/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A209 (repris sur le plan B.10 sous A3209):

en propriété privative et exclusive : hall de jour, cuisine, office, living, hall de nuit, salle de douche, wc avec lave-mains, trois chambres, salle de bains;

en jouissance privative et exclusive : terrasse

en copropriété et indivision forcée :

* 26/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 65/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A210 (repris sur le plan B.10 sous A3210):

en propriété privative et exclusive : hall de jour, débarras, deux chambres, salle de bains, wc avec lave-mains, living, cuisine;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 21/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 52/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A211 (repris sur le plan B.10 sous A3211):

en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, débarras, une chambre avec salle de bains, wc avec lave-mains, living, cuisine;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 17/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 42/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A212 (repris sur le plan B.10 sous A3212):

en propriété privative et exclusive : living, cuisine, hall de nuit, wc avec lave-mains, salle de bains, deux chambres;

en copropriété et indivision forcée :

* 18/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 45/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A213 (repris sur le plan B.10 sous A3213):

en propriété privative et exclusive : hall de jour, living, cuisine, hall de nuit, wc avec lave-mains, débarras, salle de bains, deux chambres ;

en copropriété et indivision forcée :

* 21/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 52/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3A214 (repris sur le plan B.10 sous A3214):

en propriété privative et exclusive : hall de jour, living, cuisine, hall de nuit, débarras, deux chambres, salle de bains, wc avec lave-mains;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 22/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 54/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

Deux duplex numérotés Z3D202 et Z3D203, ci-après décrits et comprenant :

Le duplex Z3D202 (repris sur le plan B.10 sous A3D202):

en propriété privative et exclusive : hall de jour, wc avec lave-mains, hall de nuit, trois chambres, débarras, local machine à laver, une salle de bains avec wc, une salle de douches et à l'étage sous toiture living, cuisine,

en jouissance privative et exclusive : deux terrasses ;

en copropriété et indivision forcée :

* 37/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 91/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

Le duplex Z3D203 (repris sur le plan B.10 sous A3D203):

en propriété privative et exclusive : hall de jour, trois chambres dont une avec salle de bains et wc, salle de bains et à l'étage sous toiture living, cuisine, hall de nuit avec wc et lave-mains, une chambre avec salle de bains, local machine à laver;

en jouissance privative et exclusive : deux terrasses ;

en copropriété et indivision forcée :

* 37/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 92/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

E/ A L'ETAGE SOUS TOITURE

Trois appartements numérotés Z3AT01 à ZA3T03, ci-après décrits et comprenant :

L'appartement Z3AT01 *(repris sur le plan B.10 sous A3T01):*

en propriété privative et exclusive : living, cuisine, hall de nuit, wc avec lave mains, débarras, deux chambres dont une avec coin douche et une avec salle de bains ;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 24/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 59/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3AT02 *(repris sur le plan B.10 sous A3T02):*

en propriété privative et exclusive : hall de jour, wc avec lave-mains, cuisine, salle à manger, living, hall de nuit, trois chambres, salle de douches, salle de bains, wc avec lave-mains;

en jouissance privative et exclusive : deux terrasses ;

en copropriété et indivision forcée :

* 32/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 80/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

L'appartement Z3AT03 *(repris sur le plan B.10 sous A3T03):*

en propriété privative et exclusive : living, salle à manger, cuisine, hall de nuit, wc avec lave-mains, débarras, bureau, deux chambres avec salle de bains commune et wc;

en jouissance privative et exclusive : terrasse ;

en copropriété et indivision forcée :

* 27/1000^e des charges communes spéciales de la Résidence Albert.

* 68/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

Soit pour la Résidence Albert :

– 1000/1000^e des charges spéciales de ladite Résidence ;

– 2476/7000^e des parties communes générales dont le terrain ;

Phase II Clos Chapelle-Dieu

La description et la définition des parties tant privatives que communes de cette phase de travaux seront détaillées dans un ou plusieurs actes de base complémentaires pour former avec les présentes, un seul et même acte de base.

Dans cette hypothèse, il sera attribué à ce clos, des parties communes générales, dont le terrain, à prendre dans les parties communes générales comprises actuellement dans les résidences « Les Coutelliers », « Les Forgerons », « Albert », « La Manufacture 1 », « La Manufacture 2 », « zone en sous-sol de parkings, caves et surface commerciale », comme indiqué ci-avant.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée du statut réel.

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

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités des quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

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

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du

complexe et aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux occupants sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

Article 3.- Division

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

CHAPITRE II.- STATUT REEL DU COMPLEXE.

Article 4.- Division du complexe en parties communes et privatives

Le complexe 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 des copropriétaires, à tous les propriétaires, chacun pour une fraction, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées « maison unifamiliale », « duplex », « appartement », « studio », « plateau exploitable en bureau », « surface commerciale », « entité réservée aux PME », « entité administrative publique ou privée », « emplacement de parking », « emplacement de parking avec cave dans son prolongement » ou « cave individuelle » ou, de manière générale « lot privatif ».

Les parties communes générales de l'ensemble du complexe immobilier sont divisées en sept mille/septmillièmes (7.000/7.000^e), répartis entre les divers bâtiments; les charges communes spéciales inhérentes à chaque bâtiment sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000^e) du bâtiment concerné (dénommés respectivement Résidence Les Coutelliers, Résidence Les Forgerons, Résidence Albert, La Manufacture 1, La Manufacture 2, la zone en sous-sol de parkings, caves et surface commerciale), réparties également entre les diverses entités privatives du bâtiment.

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

Les quotités dans les parties communes générales et les charges spéciales attachées à chaque lot privatif sont fixées au point IX « DESCRIPTION DU COMPLEXE » du présent acte.

Pour déterminer ce calcul, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du complexe ou des modifications effectuées aux alentours du complexe, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur

intrinsèque).

Ce calcul est indépendant du prix de vente des lots.

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

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

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

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties/charges communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées au complexe ;
- 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.

Article 6.- Parties communes / Charges communes

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

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

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

Les parties communes du complexe sont décrites ci-après. Cette description n'est pas immuable puisque c'est le critère d'usage ou d'affectation qui détermine le caractère commun général ou privatif d'un élément.

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

Sont présumées communes, les parties des bâtiments ou du terrain, affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. La

présente énumération étant énonciative et non limitative.

A/ Sont inclus dans les parties communes générales

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 la dite superficie. 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 du terrain situé sous le jardin.

Murs de clôture

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

Si les cours et jardins sont privés, les clôtures n'en sont pas moins en copropriété lorsqu'elles sont destinées à délimiter l'ensemble du complexe. Elles sont mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privés.

Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs extérieurs sont communs,

Escaliers extérieurs à l'usage de l'ensemble du complexe en ce qu'ils appartiennent à la copropriété

Il faut entendre par ce mot, non seulement les marches en pierre, granito ou autre mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la rampe.

Canalisations – Raccordements généraux

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

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privé mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur de l'entité privée desservie.

Plantations et abords en ce qu'ils appartiennent à la copropriété

Les plantations et abords du complexe sont à usage commun.

Puits et fosses d'aisance

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

Partie à céder à la Ville

Il est précisé que la partie reprise sous teinte jaune, d'une contenance de cinquante-sept ares vingt-huit centiares au plan de mesurage prévoyant est destinée à être cédée à la Ville de Gembloux à première demande. Compte tenu de sa

destination finale, cette partie est à usage commun de l'ensemble du complexe immobilier.

B/ Sont incluses dans les charges communes spéciales

Vidoirs

Certains bâtiments disposent d'un vidoir situé dans les parties communes.

Le local vélos

Chaque bâtiment dispose d'un ou plusieurs local(ux) pour vélos.

Le local poussettes

Chaque bâtiment dispose d'un ou plusieurs local(ux) pour poussettes.

Gros murs

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

Façades

La façade est un gros mur, 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 de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

Murs intérieurs séparant des lots privatifs

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

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs.

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

Murs intérieurs d'un lot privatif

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

Murs (revêtements et enduits)

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

Plafonds et planchers – gros-œuvre

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

Plafonds et planchers (revêtements et enduits)

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

Cheminées

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

Le caractère de propriété privatif est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des éléments privatifs. Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie au complexe :

- 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 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.

Escaliers intérieurs

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

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Les escaliers internes de certains lots privatifs sont quant à eux bien évidemment privatifs.

Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives, face intérieure et communes, face extérieure.

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

Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès aux emplacements de parking et à l'aire de manœuvre du parking, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vide-poubelles, des communs en général est déclaré partie commune.

Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution ; en sous-sols, la rampe d'accès aux emplacements de parking, l'aire de manœuvre devant ces emplacements, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

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

Balcons, terrasses et jardins

Les balcons, terrasses et jardins en propriété privative ou exclusive et/ou en jouissance privative et exclusive, ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, etc...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les balcons, jardins et terrasses à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, 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 sont dépendant des parties privatives, par exemple les ciels de terrasses.

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

Ascenseur

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

L'ascenseur est un élément commun.

L'ascenseur est un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors, d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun, à l'exception de « la surface commerciale ».

Antennes

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses privatives est interdit.

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

Toit

Le toit est un élément commun en premier chef. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

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

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

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

Article 7.- Situation juridique des parties communes du complexe

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée à l'acte de base.

En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

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

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

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

Article 8.- Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes, et notamment : les planchers, parquets ou revêtements sur lesquels on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non-portantes, avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les locaux privatifs, les fenêtres sur rue ou sur cours avec leurs volets ou persiennes éventuels, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle-de-bains, etc.), les parties vitrées des portes et fenêtres, les garde-corps, les plafonnages avec leurs décorations et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif, soit, en résumé : tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et ce qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à

l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6 du présent Règlement.

Article 9.- De la jouissance des parties privatives

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

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

Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

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

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

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

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

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

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

Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini par l'architecte et agréé par l'assemblée générale du complexe, et déposé chez le syndic.

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

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

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

Les paraboles sont interdites, la radio-télédistribution sera installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées.

Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

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

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

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

Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe, 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.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes, volets, marquises, appareils de conditionnement d'air et autres parties visibles de la rue et cela, même en ce qui concerne la peinture.

Location

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

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable. A défaut, la copropriété pourra se pourvoir devant la Justice de paix.

Caves individuelles

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

Un copropriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription,

vendre mais exclusivement à un autre copropriétaire, la cave qui est sa propriété.

Emplacements de parking

Il est permis aux copropriétaires d'échanger entre eux leur emplacement de parking par acte authentique soumis à la transcription.

Un copropriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre l'emplacement de parking qui est sa propriété.

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

Sont interdits dans la rampe d'accès vers les emplacements de parking et l'aire de manoeuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des Klaxons et autres avertisseurs sonores.

Article 11.- Transformations

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

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

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

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

Il est interdit aux propriétaires de locaux privatifs de les diviser en plusieurs locaux privatifs, mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite.

Ainsi, chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures avec les locaux contigus, à la condition de respecter les dispositions du présent article. L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée **"ASSOCIATION DES**

COPROPRIETAIRES DE LA MANUFACTURE". Elle a son siège dans le complexe sis à 5030-Gembloux, rue Albert, précédemment 7/9 et actuellement à déterminer.

Article 13.- Personnalité juridique - Composition

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

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

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quotes parts qu'ils détiennent dans le complexe.

Article 14.- Dissolution - Liquidation

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

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

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

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

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

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 195 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires, sauf décision contraire de l'assemblée générale dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 16.- Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration du complexe.

Article 17.- Solidarité divise des copropriétaires

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

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

Article 18.- Actions en justice

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic. Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée générale des copropriétaires

§1. Pouvoirs.

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

§ 2. Composition.

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

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

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

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

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

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

Si une portion du complexe appartient à un incapable, ses représentants

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Tout 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.

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

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

L'assemblée générale annuelle se tient d'office chaque année le troisième mardi du mois de janvier, à l'endroit et à l'heure indiqués dans les convocations ; à défaut d'indication d'endroit, l'assemblée se tiendra au siège de l'association des copropriétaires. Toutefois, la première assemblée générale sera fixée à l'initiative du promoteur.

§4.- Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

Les convocations sont envoyées dix jours francs au moins et quinze jours francs au plus 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 d'une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

§5.- Ordre du jour.

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

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

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

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

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

La première assemblée sera convoquée dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes du complexe, auront fait l'objet d'une réception provisoire ou d'une entrée en jouissance par les comparants ou par le syndic désigné par eux, lesquels fixeront l'ordre du jour.

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

§6. Constitution de l'assemblée.

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

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, qu'ils soient défaillants ou qu'ils s'abstiennent.

§7.- Délibérations.

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes générales ou particulières. Les copropriétaires disposent d'une voix par septmillième (1 par 7000^e) qu'ils possèdent dans les parties communes générales et une voix par millième (1 par 1000^e) qu'ils possèdent dans les parties communes spéciales.

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

copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

c) Majorité absolue

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

d) Considérations pratiques

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. Le copropriétaire qui

s'abstient ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

e) Procès-verbaux - Consultation

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

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

§8.- Majorité spéciale - Unanimité.

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

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

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

2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination du complexe ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction du complexe ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives du complexe détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale du complexe.

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires

§9.- Actions en justice.

a) Par un copropriétaire

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

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

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

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

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

b) Par un occupant

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

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

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

§10. Opposabilité - Information.

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

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

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de

l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

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

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

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

L'assemblée désigne annuellement à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

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

II. SYNDIC

§1. Nomination

La société comparante désignera un syndic provisoire, dont le mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale. Son mandat est renouvelable.

Le syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires, est nommé par l'assemblée générale compétente ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Il officiera obligatoirement pour l'ensemble de la copropriété de la présente phase ainsi que pour celles qui pourraient être concrétisées par la suite comme dit ci-avant dans le cadre des parties communes générales. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable. Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic

§2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour

une durée ou à des fins déterminées.

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

L'assemblée générale des copropriétaires peut également, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire

§3. Publicité.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée du complexe, siège de l'association des copropriétaires. L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic

§4. Responsabilité - Délégation.

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

§5. Pouvoirs.

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

1° - de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande,

2° - de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577- 10, paragraphe 3 et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

3° - d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° - d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

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

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;

- la garde des archives intéressant la copropriété;

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

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

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

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire 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.

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

7° - de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

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

9° - de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de

la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, de tout acte mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale, etcaetera.

10° - Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion. 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;

11° - D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, 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 l'ascenseur, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage. Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes. Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes. Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

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

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

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, administrations, et caetera.

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

§6. Rémunération.

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

§7. Démission.

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

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 20.- Frais communs

I. Composition des charges

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes générales, fixées en fonction de la valeur de leur lot.

2° charges communes spéciales, qui incombent uniquement à tous les copropriétaires d'un bâtiment spécifique du complexe, en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales :

- a) les frais de conservation, d'entretien et de réparation des parties communes générales;
- b) les frais d'administration des choses communes générales;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- e) l'entretien des entrées principales du complexe, de la rue intérieure et du couloir de passage, du jardin, de l'espace intérieur et du terrain, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;
- f) les indemnités dues par la copropriété;
- g) les frais de reconstruction du complexe détruit ;
- h) les dépenses relatives à l'entretien des aires de manœuvre;
- i) les frais relatifs aux éléments énumérés à l'article 6 A/ ci-avant (intitulé

« Sont inclus dans les parties communes générales »).

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes générales. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes de la totalité des voix des copropriétaires.

Sont considérées comme charges communes spéciales propres à chaque résidence ou à la zone en sous-sol des parkings, caves et surface commerciale :

a. Les dépenses relatives, pour chacune des résidences ou ensemble de parkings et caves, aux frais de conservation, de fonctionnement, de réparation, de rafraîchissement, de remplacement et/ou de l'entretien (y inclus les contrats d'entretien) :

- de l'escalier et de l'ascenseur et leur cage;
- des dégagements et sas;
- du hall d'entrée commun au rez-de-chaussée, sa porte et ses réduits;
- des ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures dans le hall du rez-de-chaussée, et leurs accessoires;
- des boîtes aux lettres.

b. Les frais de consommation des installations communes utilisées par tous les copropriétaires de la résidence concernée, ou par l'ensemble des emplacements de parking et caves.

c. Les frais relatifs aux éléments énumérés à l'article 6 B/ ci-avant (intitulé « Sont inclus dans les parties communes particulières »)

En un mot, les dépenses de toutes les choses communes spécifiques à chaque bâtiment ou ensemble de parkings et caves et servant exclusivement les privatifs qui font partie du bâtiment concerné.

Les frais d'entretien, de réparations et de remplacement éventuel des ascenseurs seront répartis entre les différents propriétaires suivant les quotités dans les charges communes spéciales, à l'exception toutefois de la surface commerciale.

II. Premières charges communes

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

- 1) le coût des consommations d'eau et d'électricité pour l'usage des parties communes.
- 2) Les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou le comparant.
- 3) Les premiers frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales et/ou spéciales selon le cas à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes, le cas échéant en ce qui concerne la résidence dont il dépend.

III. Charges communes de fonctionnement

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, le cas échéant en ce qui concerne la résidence dont le privatif concerné dépend, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, générales et/ou spéciales selon le cas, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien du complexe, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, etcaetera..., qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts

IV. Assemblée particulière

Toutes les décisions relatives aux charges communes spéciales sont prises par les copropriétaires concernés, c'est-à-dire par ceux qui en assument le paiement. Ils se réunissent en assemblée particulière. Les dispositions reprises à l'article 19 des présents statuts seront applicables de façon analogique sauf dérogation dont question ci-après.

1° Composition

L'assemblée particulière se compose de tous les copropriétaires concernés quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux. Le syndic, organe de la copropriété, ou le syndic provisoire y participe obligatoirement. S'il n'est pas copropriétaire, il n'aura qu'une voix consultative.

2° Pouvoirs

L'assemblée particulière des copropriétaires concernés dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration relatifs exclusivement à tout ce qui concerne directement ou indirectement les charges communes spéciales et notamment les décisions relatives aux travaux qui en résultent, le choix de l'entreprise, le mode de financement, à l'exclusion cependant de toutes les décisions relatives à l'harmonie et au style de l'immeuble ou du complexe immobilier.

3° Date et lieu de l'assemblée particulière ordinaire

Cette assemblée annuelle se tient à la date, à l'heure et à l'endroit indiqués dans les convocations et à défaut au siège de l'assemblée des copropriétaires. La tenue de cette assemblée devra avoir lieu au moins trente jours francs avant la date de l'assemblée générale de tous les copropriétaires.

4° droit de vote - quorum de présence

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

L'assemblée particulière ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires concernés sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans ces charges spéciales.

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

5° Fonds de réserve particulier - Fonds de roulement particulier

L'assemblée particulière peut décider, à la majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés, de constituer un fonds de réserve particulier et/ou un fonds de roulement particulier.

Le syndic ne pourra exécuter les travaux décidés par l'assemblée particulière que s'il dispose de la totalité des fonds pour couvrir l'intégralité des frais, sauf s'il s'agit de travaux urgents.

Il ne dispose d'aucun recours contre les copropriétaires non concernés par ces charges spéciales.

Frais de lots privatifs non vendus

Si corrélativement à la naissance des dits fonds, certains lots privatifs n'avaient pas encore trouvé acquéreur, ces lots privatifs n'interviendront pas dans ces fonds.

Définition de lots privés invendus

La dite règle d'exclusion est uniquement et exclusivement d'application sur les lots privatifs invendus, ou non loués des sociétés comparantes.

Cette règle d'exclusion devient toutefois définitivement caduque, automatiquement et de plein droit, par exemple dès la première mise en location d'un privatif par la société comparante ainsi que, tel que dit ci-dessus, lors de la vente et après la réception provisoire et/ou agrégation.

En cas de location vaut la date à laquelle le locataire aura l'occupation de la jouissance de l'éventuel lot privatif donné en location.

6° Pouvoirs du syndic

Le syndic dispose des pouvoirs qui lui sont reconnus par la loi et les présents statuts. Toutes les décisions de l'assemblée particulière, dans les limites de ses pouvoirs, sont présumées avoir été prises dans l'intérêt de tous les copropriétaires, même non concernés. Il en résulte que ceux-ci confèrent au syndic un mandat à l'effet de veiller à l'exécution de toutes les décisions prises par l'assemblée particulière, en ce compris les actions judiciaires. Le syndic devra rendre compte de ce mandat lors de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Ce mandat est soumis aux règles du droit commun. Il en résulte que l'assemblée dispose d'un pouvoir de le révoquer ad nutum. La décharge de ce mandat devra être donnée par l'assemblée générale. Elle implique la ratification de toutes les décisions prises par l'assemblée particulière sans que cela n'entraîne l'obligation pour les copropriétaires non concernés d'intervenir dans les frais décidés par les assemblées particulières.

Il est confié au syndic la responsabilité de la tenue et de la conservation du dossier d'intervention ultérieure. Le syndic doit garder ce dossier à son bureau et en permettre la consultation gratuite pour chaque intéressé.

Cette faculté de consultation gratuite suffit à remplir l'obligation de transmission du dossier d'intervention ultérieure, à tout le moins pour ce qui concerne les parties communes.

Article 21.- Consommations individuelles.

Les consommations individuelles de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

La société comparante a le droit de conclure, au nom des propriétaires, les contrats relatifs aux compteurs individuels, dont tous les frais tels que loyers, frais de placement et entretien seront à charge des propriétaires.

Frais de lots privatifs non vendus

Si corrélativement à la naissance des charges communes, certains lots privatifs n'avaient pas encore trouvé acquéreur, ces lots privatifs n'interviendront pas dans ces charges, sauf en ce qui concerne les primes d'assurances.

En outre, la société comparante se réserve le droit de fermer les installations dans les lots privatifs invendus, et, par conséquent, à ne pas intervenir dans les frais y relatifs.

Définition de lots privés invendus

La dite règle d'exclusion est uniquement et exclusivement d'application sur les lots privatifs invendus, ou non loués des sociétés comparantes.

Cette règle d'exclusion devient toutefois définitivement caduque, automatiquement et de plein droit, par exemple dès la première mise en location d'un privatif par la société comparante ainsi que, tel que dit ci-dessus, lors de la vente et après la réception provisoire et/ou agrégation.

En cas de location vaut la date à laquelle le locataire aura l'occupation de la jouissance de l'éventuel lot privatif donné en location.

Article 22.- Impôts

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

Article 23.- Responsabilité civile

La responsabilité du fait du complexe (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges du complexe, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires (le cas échéant, en ce qui concerne la résidence dont il dépend).

Article 24.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

Article 25.- Recettes au profit des parties communes

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

Article 26.- Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des voix des copropriétaires peut décider de modifier la répartition des charges communes générales et/ou particulières sous réserve de ce qui est stipulé ci-avant.

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

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

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

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

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

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis.

La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

Article 27.- 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, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état :

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

§2- des frais liés à l'acquisition de parties communes, 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 de celui-ci.

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

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

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

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

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

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

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

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, nonobstant toutes conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui

concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article :

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

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

Toutefois, pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement 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 conformément à l'article 29 des statuts après la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'acquéreur, nonobstant toutes conventions contraires entre les parties.

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 28.- Généralités

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

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

- réparations urgentes;
- réparations indispensables mais non urgentes;
- réparations ou travaux non indispensables.

Article 29.- Réparations urgentes

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

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

Article 30.- Réparations ou travaux indispensables mais non urgents

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit. Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts de la totalité des voix des propriétaires des entités, et seront alors obligatoires pour tous.

Article 31.- Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque

Toute proposition visant à l'exécution de tels travaux ou réparations devra être soumise à l'assemblée, soit ordinaire, soit extraordinaire, si elle est présentée par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins le quart de la copropriété des choses communes et il devra en être fait mention dans l'ordre du jour et dans la convocation. Les réparations et travaux de cette nature ne pourront être décidés que si leur exécution est approuvée à la majorité des trois-quarts des voix.

Article 32.- Servitudes relatives aux travaux

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etcetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité souhaitable.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privés, si la chose est nécessaire. Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

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

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction du complexe, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes

ou autres parties privatives du complexe. Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes du complexe.

Si un copropriétaire fait effectuer ultérieurement des travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour. Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui. Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure. Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

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

Article 33.- De la responsabilité en général

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 gérance, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurance 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.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice à 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 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 gérance, 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.

Article 34.- Types d'assurances

A/ 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 et les frais d'expertise.

2° - Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

3° - Assurance du personnel salarié

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

4° - Assurance responsabilité civile du syndic et du conseil de gérance

Cette assurance sera souscrite en faveur du syndic et en faveur du conseil de gérance.

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

Article 35.- Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble des immeubles de la copropriété, tant leurs parties communes que leurs 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, le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

Article 36.- 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 propre compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

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

Article 37.- 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 surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire, ou du chef du personnel qu'il emploie, ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime sera à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 38.- Responsabilité des occupants – Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à faire insérer dans toutes 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. »

Article 39.- Franchises

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

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

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

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

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

Article 40.- 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 la 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 pour 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 de l'association des copropriétaires 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 pratiqué par la Banque Nationale, majoré de trois 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.

Article 41. Destruction et reconstruction de l'immeuble – Fin de l'indivision

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

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

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

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

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

- à la majorité de quatre/cinquièmes, 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 encore la faculté de se rallier à cette décision, s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui 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 de la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

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

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

Le prix sera payé comptant.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 42.- Portée – Modifications

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires de chaque entité (« Résidence Les Coutelliers », « Résidence Les Forgerons », « Résidence Albert », « La Manufacture 1 », « La Manufacture 2 », « la zone en sous-sol de parkings, caves et surface commerciale »), 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, sauf l'effet des dispositions qui suivent et exigent en certains cas une majorité plus forte ou même l'unanimité. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 19, I - Assemblée Générale des Copropriétaires, paragraphe 10 - Opposabilité-Information.

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

SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE

Article 43.- Conseil de gérance

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

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

Le syndic du complexe pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés aux articles 29 et 30 des statuts et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

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

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

En cas de partage, la voix du président est prépondérante. Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable. Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion. Les membres du conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile; les primes constituent une charge commune générale.

SECTION II. COMPTABILITE

44.- Charges communes générales ou spéciales

A. Provision pour charges communes

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

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

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont

il fixera lui-même le montant. L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve

B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro (1,00 €) par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à deux euros (2,00 €) par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion du complexe.

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

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de dix euros (10,00 €) au premier rappel, de vingt euros (20,00 €) au deuxième rappel, de cinquante euros (50,00 €) à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cent euros (100,00 €) de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat. A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de mai 2010 soit 113.78 points. En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

indemnité de base fois index nouveau
index de départ.

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

C. Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des

créances de la collectivité des copropriétaires.

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

- a) à arrêter le chauffage dans le bien du défaillant;
- b) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

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

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

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

- d) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans le complexe, la quote-part du défaillant dans les charges communes. Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions

D. Comptes annuels du syndic

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

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale. Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes. L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

SECTION III. ASPECTS EXTERIEURS

Article 45.- 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, etcetera).

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

Article 46.- Jardins

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

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires et ce à l'exception des jardins privatifs dont l'entretien sera à la charge exclusive de ses ayants-droit.

Article 47.- Entretien et aspect

Les travaux d'entretien aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets éventuels devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Le syndic surveille l'emploi et l'entretien des balcons et terrasses, prend toutes mesures et décide de tous travaux à cet effet.

Si les acquéreurs veulent mettre :

1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par le syndic ;

2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identique à celles déterminées par le syndic.

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

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

Dans tous les cas, les rideaux, persiennes, tentures, marquises ou stores du côté extérieur seront de couleur blanche ou beige, conformément à la décision qui sera prise par le syndic.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que le complexe conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades, balcons, jardins et terrasses des façades principales, dans les escaliers, vestibules et passages, ni enseignes à l'exception de la surface commerciale, ni

réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques à l'exclusion toutefois des enseignes ayant pour objet la vente ou la location de leurs locaux, et sous réserve de ce qui est dit à l'article 52 « Publicité ».

Il est interdit de faire sécher des linges, soit aux fenêtres, soit aux terrasses et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

SECTION IV.- ORDRE INTERIEUR.

Article 48.- Service des eaux

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

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

3) Le cas échéant, chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

4) Les premières demandes d'abonnement pour les parties communes peuvent être souscrites par le promoteur du complexe, au nom des futurs copropriétaires.

Article 49.- Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, devront être maintenues libres en tous temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

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

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie du complexe, 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 le complexe, 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 bois, mazout, charbon et autres combustibles, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Emplacement de parking

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

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobiles et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres 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.

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

Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de parking 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.

Article 50.- Tolérance d'animaux

Les occupants du complexe sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans le complexe des animaux tels que chiens, chats et oiseaux non divagant.

Si l'animal était une cause de trouble réel par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, par jours de retard, à titre de dommages-intérêts, 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.

SECTION V.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

Article 51.- Mode d'occupation

a) Généralité.

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants du complexe, devront toujours habiter le complexe bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité du complexe ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leurs familles, des gens à leur service, et celui de leurs locataires ou visiteurs. Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de

ces appareils incommodent les occupants du complexe, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 50, à propos de la présence d'animaux.

S'il est fait usage, dans le complexe, d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans le complexe à l'exclusion de ceux qui actionnent les ascenseurs, les ventilateurs mécaniques, les appareils frigorifiques, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale. Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs du bâtiment concerné et notamment dans le hall d'entrée.

b) Transmission des obligations.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter le complexe bourgeoisement et honnêtement avec les soins d'un bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur sont reprochés.

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

c) Location.

1.- Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger la garantie locative conforme à la loi.

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

3.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 19.I § 10.

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

5.- En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Article 52.- Publicité

Jusqu'à la réception définitive des parties communes, l'installation de publicité ou d'enseignes est soumis à l'accord des promoteurs et architectes du

complexe.

Une demande écrite doit leur être adressée, avec un plan, un descriptif détaillé des matériaux, de la couleur, des dimensions, etc...

Après la réception définitive des parties communes, seule l'assemblée générale des copropriétaires sera compétente pour délivrer les autorisations sur base de la même procédure, à la majorité absolue.

Hormis ces autorisations expresses, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, ascenseurs, halls et passages, sauf en ce qui concerne la surface commerciale. Pour ceux-ci, une enseigne discrète et de bon goût pourra être utilisée, pour autant qu'elle soit placée à plat sur les vitrines et devantures; aucun débordement au delà de la façade n'est autorisé.

Pour le cas où un occupant exercerait une profession libérale ou autre, ou exploiterait un bureau de représentation, il sera permis d'apposer sur sa porte particulière, une plaque indiquant les nom et profession de l'occupant, suivant les prescriptions du syndic du complexe.

Dans le hall d'entrée, il sera permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée compétente; cette plaque pourra indiquer les nom et profession de l'occupant, les jours et heures de visites et l'étage de son appartement. Les baux devront contenir la mention que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

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

Les affiches destinées à la vente ou à la location d'un lot privatif pourront à tout moment, être apposées sur la porte ou la fenêtre de l'entrée principale de la résidence.

Toutefois, tant que tous les locaux privatifs ne sont pas vendus ou loués, les sociétés comparantes se réservent expressément le droit d'apposer en tout endroit qu'elles jugeront convenables, tous panneaux publicitaires qu'elles jugeront utiles.

Article 53.- Interdictions

Il ne pourra jamais être toléré dans le complexe notamment :

1. Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;
 2. Aucun établissement ou commerce qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins;
 3. Aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage femme prenant des pensionnaires, clinique, établissement de désinfection ou industrie ou profession similaire;
 4. Aucun dépôt de matière dangereuse, insalubre ou incommode.
- Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord

exprès de l'assemblée générale.

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 du complexe par cette aggravation de risques.

Article 54.- Déménagements. Travaux

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

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes du complexe, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

En cas de travaux à un des appartements des étages, l'entrée et la sortie des matériaux devront se faire dans les conditions convenues avec le syndic, comme dit ci-dessus.

Article 55.- Emplacements de parking

La propriété et la jouissance des emplacements de parking sont réglés à l'article 10 des présents statuts de copropriété.

Article 56.- Divers

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

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

Article 57.- Chauffage

L'ensemble du complexe est équipé d'un chauffage centralisé.

Production de chaleur :

La production d'eau chaude pour l'immeuble est faite par une ou plusieurs chaudières à gaz HR « haut rendement » situées dans un local technique en sous-sol.

Les appartements sont alimentés en eau chaude à partir de la chaudière centrale via les trémies techniques verticales d'étage en étage.

Distribution de la chaleur :

Le comptage de l'eau chaude consommée est effectué par un compteur de passage individuel. Ce compteur est situé soit dans l'appartement desservi soit sur le palier d'étage de celui-ci.

La distribution d'eau chaude vers les radiateurs se fait par des tuyauteries posées en chape et/ou dans les cloisons.

Les radiateurs de teinte blanche sont de type en acier à panneaux avec ailettes de convection.

Les raccords départ et retour individuels sont prévus via le mur.

Chaque appartement possède également sa régulation individuelle, comme suit :

- un thermostat d'ambiance réglable avec horloge est installé dans le séjour,
- une vanne thermostatique sur chaque radiateur à l'exception de ceux du living et parfois des halls, permettant la régulation local par local.

L'installation est dimensionnée pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous et ce pour des conditions climatiques extérieures extrêmes (-8°C en Région bruxelloise et -9° en Wallonie) – +22°C dans les séjours, cuisines et bureaux +20°C, dans les chambres+18°C, +24°C dans les salles de bains et de douche.

Comptage des énergies

Le comptage des énergies de chauffage et de consommation de l'eau chaude sanitaire sera réalisé par un système centralisé de comptage. ACTARIS ou similaire.

A tout moment l'intégrateur permettra à l'occupant de l'appartement de visualiser l'ensemble des paramètres suivants :

- ENERGIE
- VOLUME
- COMPTAGE ANNEXE E.C.S.
- T° CHAUDE ET T° FROIDE
- DELTA DE T°
- AUTONOMIE DE PILE (décompte des heures)
- DEBIT
- PUISSANCE

Le comptage de l'eau sanitaire de chaque appartement s'effectuera à l'aide d'un mesureur volumétrique équipé d'un émetteur de pulsions.

Article 58.- Eau

Chaque entité privative est pourvue d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique.

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

Article 59.- Electricité

Le complexe est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune, générale ou particulière, à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire.

Chaque entité privative est pourvue d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

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

Article 60.- Répartition des charges et recettes communes à l'ensemble du complexe

La répartition des charges et recettes communes à l'ensemble du complexe (parties communes générales) ainsi que la répartition des charges et les recettes propres à chaque résidence (charges communes spéciales) sont fixées dans l'acte de base proprement dit.

SECTION VII - DISPOSITIONS GENERALES

Article 61.- Dispositions non prévues au présent règlement

Toutes les dispositions à prendre sur des matières non prévues au présent règlement seront valablement prises à la majorité des deux/tiers des voix.

Article 62.- Règlement des différends

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

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

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

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

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

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

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

l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

Article 63.- Conservation et diffusion des documents

Il sera imprimé ou 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 le complexe 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, ces statuts et règlements devront : ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque du complexe, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

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

Article 64.- 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.

Article 65.- Table des matières

REGLEMENT GENERAL de COPROPRIETE

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée du statut réel

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

Article 3.- Division

CHAPITRE II.- STATUT REEL DU COMPLEXE

Article 4.- Division du complexe en parties communes et privatives

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

Article 6.- Parties communes

Article 7.- Situation juridique des parties communes du complexe

Article 8.- Définition des parties privatives

Article 9.- De la jouissance des parties privatives

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

Article 11.- Transformations

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12.- Dénomination – Siège

Article 13.- Personnalité juridique – Composition

Article 14.- Dissolution – Liquidation

Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 16.- Objet

Article 17.- Solidarité divise des copropriétaires

Article 18.- Actions en justice

Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée générale des Copropriétaires

§1 Pouvoirs

§2 Composition

§3 Date et lieu de l'assemblée

§4 Convocation

§5 Ordre du jour

§6 Constitution de l'assemblée

§7 Délibérations

§8 Majorités spéciales – Unanimité

§9 Actions en justice

§10 Opposabilité – Information

§11 Présidence - Bureau - Feuille de présence

II. Syndic

§1 Nomination

§2 Révocation - Délégation - Syndic provisoire

§3 Publicité

§4 Responsabilité – Délégation

§5 Pouvoirs

§6 Rémunération

§7 Démission

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES

COMMUNES

Article 20.- Frais communs

I. Composition des charges

II. Premières charges communes

III. Charges communes de fonctionnement

IV. Assemblées particulières

Article 21.- Consommations individuelles

Article 22.- Impôts

Article 23.- Responsabilité civile

Article 24.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Article 25.- Recettes au profit des parties communes

Article 26.- Modification de la répartition des charges.

Article 27.- Cession d'un lot

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 28.- Généralités

Article 29.- Réparations urgentes

Article 30.- Réparations ou travaux indispensables mais non urgents

Article 31.- Réparations ou travaux non indispensables

Article 32.- Servitudes relatives aux travaux

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

Article 33.- De la responsabilité en général

Article 34.- Types d'assurances

Article 35.- Biens et capitaux à assurer

Article 36.- Assurances complémentaires

Article 37.- Primes et surprimes

Article 38.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Article 39.- Franchises

Article 40.- Sinistres - Procédures d'indemnités

Article 41.- Destruction et reconstruction du complexe. Fin de l'indivision

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 42.- Portée – Modifications

SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE

Article 43.- Conseil de gérance

SECTION II.- COMPTABILITE

Article 44.- Charges communes générales ou spéciales

A. Provision

B. Paiement

C. Recouvrement

D. Comptes annuels du syndic

SECTION III. ASPECTS EXTERIEURS

Article 45.- Nettoyage

Article 46.- Jardins

Article 47.- Entretien et aspect

SECTION IV.- ORDRE INTERIEUR.

Article 48.- Service des eaux

Article 49.- Aspect – Tranquillité

Article 50.- Tolérance d'animaux

SECTION V.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES

LOCAUX

Article 51.- Mode d'occupation

Article 52.- Publicité

Article 53.- Interdictions

Article 54.- Déménagements – Travaux

Article 55.- Emplacements parking

Article 56.- Divers

SECTION VI. REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET

D'ELECTRICITE

Article 57.- Chauffage

Article 58.- Eau

Article 59.- Electricité

Article 60.- Répartition des charges et recettes communes à l'ensemble du complexe immobilier

SECTION VII. DISPOSITIONS GENERALES

Article 61.- Dispositions non prévues au présent règlement

Article 62.- Règlement des différends

Article 63.- Conservation et diffusion des documents

Article 64.- Renvoi au Code civil

Article 65.- Table des matières

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques de Namur et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Frais

La participation des acquéreurs dans les frais du présent acte et ses annexes est fixée forfaitairement comme suit :

- pour la surface commerciale : quatre cents euros (400,00 €) ;
- par entité réservée aux PME : cent cinquante euros (150,00 €) ;
- par appartement, duplex ou maison une chambre : deux cent septante-cinq euros (275,00 €) ;
- par studio : deux cents euros (200,00 €) ;
- par appartement, duplex ou maison deux chambres : trois cent vingt-cinq euros (325,00 €) ;
- par appartement, duplex ou maison trois chambres : trois cent septante-cinq euros (375,00 €) ;
- par cave isolée : septante-cinq euros (75,00 €) ;
- par emplacement de parking : septante-cinq euros (75,00 €) ;

Election de domicile

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

Destination des lieux

Conformément au permis unique du 23 novembre 2007 dont question ci-avant, autorisation a été donnée pour construire et exploiter un ensemble composé de logements, bureaux, services administratifs publics ou privés, commerces et PME.

Toutefois, la société comparante, tant pour elle-même que pour ses futurs ayants droit, entend tolérer l'exercice d'une activité professionnelle autre, à charge pour l'acquéreur concerné d'obtenir personnellement toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires à l'entière décharge de ladite société comparante.

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

En cas de division d'une entité privative, le propriétaire a l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme modificatif. Par ailleurs, dans l'hypothèse où il envisage de donner le bien en location pour l'hébergement d'étudiants, il a l'obligation d'obtenir un permis de location (cf réglementation de la Région wallonne notamment en matière de logements collectifs).

Droit d'écriture

Le notaire déclare que le présent acte donne lieu à un droit d'écriture de cinquante euros (50,00 €).

DONT ACTE

Fait et passé en l'Etude, date et lieu que dessus.

Et lecture faite, la société comparante a signé ainsi que Nous, Notaires.

(Suivent les signatures).