

N° 333/2009

Acte de base

Du 22 Mai 2009

**ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE  
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE  
GALGENBERG A ARLON**

L'an deux mil sept.

Le vingt-deux mai.

Par devant Nous, Philippe BOSSELER, notaire de résidence à Arlon.

A COMPARU

Copie

*Philippe Bosseler*

10, avenue Numa Ensch-Tesch, à l'angle de l'avenue Numa Ensch Tesch et de la rue des Hêtres l'ensemble cadastré en tant que jardin, lieu-dit « Galgenberg », section A, numéro 1350/R, pour une contenance de deux arcs nonante centiares (02 arcs 90ca), une terre vaine et vague, lieu-dit « Galgenberg », section A, numéro 1350/Z, pour une contenance de cinq ares (05 ares) joignant ou ayant joint

La désignation du bien a été établie sur base d'un extrait cadastral daté du six février deux mil sept.

**ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE**

Ci-après dénommée "le comparant".

**EXPOSE PRELIMINAIRE**

Le comparant nous a préalablement exposé ce qui suit:

1°) Il est propriétaire d'un immeuble sis à Arlon, 10, avenue Numa Ensch Tesch, à l'angle de l'avenue Numa Ensch Tesch et de la rue des Hêtres, plus amplement décrit ci-après;

2°) Une demande a été introduite suivant accusé de réception complet en date du onze octobre deux mil cinq par le comparant, tendant l'octroi d'un permis d'urbanisme à délivrer par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Arlon. Ce permis a été délivré le sept décembre deux mil cinq. Il restera ainsi que ses annexes (plans, prescriptions), joint au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci.

3°) Le comparant entend implanter dans l'immeuble précité un projet immobilier consistant en la division dudit immeuble en un immeuble à appartements multiples, ensemble destiné en tout ou en partie à la cession par unités juridiquement distinctes.

4°) Le présent acte crée les statuts de l'immeuble et a pour objet d'établir la division et de placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée le bien que le comparant aménage en un immeuble à appartements multiples dénommé RESIDENCE "GALGENBERG".

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété.

**I. DESCRIPTION DU BIEN**

**COMMUNE D'ARLON - PREMIERE DIVISION ARLON- Article**

**12269**

Un immeuble avec toutes autres appartenances et dépendances, sis à Arlon,

**II. DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE -  
MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE  
ET DE L'INDIVISION FORCEE.**

L'immeuble ci-avant décrit sera aménagé en un immeuble à appartements multiples comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée, quatre étages, onze emplacements de parking dont sept sous carport et quatre non couverts qui sera dénommé RESIDENCE "GALGENBERG", ayant son entrée principale par l'avenue Numa Ensch Tesch et deux entrées secondaires l'une par la rue des Hêtres l'autre par l'avenue Numa Ensch Tesch.

Le comparant déclare vouloir placer cet immeuble (terrain et constructions) sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'immeuble sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après:

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement », « cave » ou « emplacement de parking », et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

- d'autre part, en parties communes dont le terrain qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix-millièmes indivis et rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs 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 l'appartement proprement dit, une cave et un emplacement de parking ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales 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 (appartement, cave, emplacement de parking) avec, comme accessoire inséparable, la quote-part lui afférente dans les parties communes de l'immeuble et la quote-part lui afférente dans le terrain.

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

Les acquéreurs de lots privatifs dans la Résidence « GALGENBERG », 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 de l'immeuble 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 jouissance, y compris les baux, devra mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

#### MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE.

La description des lots reprise dans le présent acte de base et les plans sur lesquels elle est fondée n'ont qu'un caractère indicatif. Seuls sont immuables la description et les détails qui figurent à l'acte de mutation ainsi que les références qui seront faites dans ce dernier.

La composition et la configuration des parties privatives et des parties communes n'ont rien de définitifs.

C'est ainsi que le comparant et ses ayants droit auront notamment le droit sans que cette énumération soit limitative:

1° de transférer un ou plusieurs locaux d'un lot privatif à un autre et d'une façon générale de modifier la configuration des appartements non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés;

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

3° de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs;

4° de cloîtrer 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;

5° il est toujours permis de réunir: a) en un seul appartement deux ou plusieurs appartements de même niveau; b) en deux ou plusieurs appartements des appartements de niveaux différents, mais se rattachant par plancher et plafond de façon à former un appartement duplex, à la condition que les moyens de communication qui seraient à établir ne puissent porter atteinte à la solidité des parties communes, ni entraîner leur altération; dans ces deux cas, les quotités attachées aux appartements ainsi réunis seront additionnées.

Toutefois, ces modifications ne pourront changer ni le montant total des dix millièmes des parties communes ni la quote-part des parties communes

affectées aux parties privatives déjà vendues.

Les travaux ci-dessus désignés seront soumis à l'approbation de l'architecte du bâtiment et en cas d'exécution, surveillés par ce dernier; les honoraires éventuels de l'architecte afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers seront supportés par l'acquéreur.

#### MANDAT

Le comparant est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservé en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires de l'immeuble 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 au comparant de les représenter à la signature de ces actes.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

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

#### III. PLANS - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants, ~~suivant une annexe.~~

1° Les différents plans dressés par l'Atelier d'architecture « A.3 », à Arlon, rue Netzer, 1, à savoir:

- des plans de surfaces, datés du deux février deux mil sept, dénommés « Plans de surfaces »;

- des plans d'exécution, datés du treize mars deux mil six, dénommés « Plans d'exécution (Plan du sous-sol) »;

- des plans d'exécution, datés du treize mars deux mil six, dénommés « Plans d'exécution (plan rez) »;

- des plans d'exécution, datés du dix-huit septembre deux mil six, dénommés « Plans d'exécution (plans étages 1, 2, 3, 4) »;

- des plans d'exécution, datés du treize mars deux mil six, dénommés « Plans d'exécution/Élévations Ouest, Sud, Est, Nord »;

- des plans d'exécution, datés du treize mars deux mil six, dénommés « Plans d'exécution (Coupes AA', BB', CC', DD') »;

- des plans d'exécution, datés du six avril deux mil six, dénommés « Coupes EE', FF', GG', HH' »;

2° Le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville d'Arlon en date du sept décembre deux mil cinq sous référence Permis d'urbanisme DGATLP : F0510/81001/UAP3/2005/119/VG.me et Registre communal PB n° 199/05/F/G/M-P.H/BD.

Ce permis est libellé comme suit :

« DECIDE :

Article 1er. - Le permis d'urbanisme sollicité par *l* est octroyé.

Dernière feuille.



1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus ; (2)

2° respecter les conditions suivantes :

- Le demandeur sera tenu :
- de respecter le règlement communal en matière d'égouttage, en zone d'épuration collective, l'égout est existant et connecté à une station d'épuration. Votre immeuble n'est pas encore raccordé à l'égout (dossier n° 2 du Guide pratique de l'A.I.V.E.);
  - de respecter les remarques émises par Monsieur le Chef du Service Régional d'intervention d'ARLON dans son rapport de prévention daté du 12/10/2005, réf. : 857.753.1/311\*0]- Primimolux;
  - s' il échet, les frais relatifs au surbassement de la bordure filet d'eau et du trottoir seront à charge exclusive du demandeur;
  - de prendre toutes les dispositions nécessaires en vue de préserver les constructions voisines et satisfaire aux obligations relatives à la mitoyenneté. Voir, procéder à ses frais, à un état des lieux, si les voisins directement concernés le souhaitent;
  - de prévenir l'Administration communale (Département Technique - Monsieur Daniel LIBAN) lors du terrassement pour le déplacement d'un tronçon d'égout traversant la parcelle privée ainsi que le déplacement d'une chambre de visite;
  - de réaligner à ses frais, les travaux suivants:

◦ Pose d'un câble de raccordement basse tension réservé

exclusivement à l'alignement électrique de la nouvelle construction suivant la lettre d'inter-lux datée du 23/09/2005, réf. : D.1/UR/BM/903;

◦ Le déplacement d'un tronçon d'égout traversant la parcelle privée ainsi que la pose d'une chambre de visite sur cette parcelle;

◦ Le déplacement d'un tronçon de conduite de la S.W.D.E. passant sur la parcelle privée, à ce propos, un courrier émanant de la S.W.D.E. nous parviendra ultérieurement concernant les modalités de ce déplacement. Le demandeur devra strictement s'y conformer.

◦ La S.W.D.E. attire l'attention sur le nouveau décret du Gouvernement Wallon du 12 février 2004 relatif à la tarification et aux conditions générales de la distribution publique de l'eau en Wallonie. Celui-ci impose, en son article 4, le placement d'un compteur « afin de pouvoir comptabiliser de manière individualisée la consommation de chaque logement, activité commerciale ou bâtiment » pour tout nouveau raccordement.

En conséquence, tout immeuble à appartements multiples doit être conçu de manière telle que chaque appartement dispose de son compteur et ce dans un local technique mis à disposition de la S.W.D.E. et accessible aux usagers. De plus, la S.W.D.E. informe que la pression de service est supérieure à 5 bars. Il est conseillé au futur propriétaire de protéger les installations intérieures au moyen d'un réducteur de pression adéquat.

Article 2 - Les travaux ou actes permis seront réalisés en (s.o.) phases successives, comme il est précisé ci-après (2)(7)

Article 3 - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du (s.o.) (8)

Article 4 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Article 5 - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou

5

actes.

Article 6 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Arлон, le 07 décembre 2005  
Par le Collège.

Le Bourgmestre-Président  
G. LARCIER  
Ph. DEFURANCE

Le Secrétaire Communal,  
G. LARCIER

(suivent les signatures et le sceau de la Ville d'Arлон).

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'ajouter ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs du règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents forment une annexe signée « ne varier » par le comparant et le notaire (les plans ne devant pas être transcrits).

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

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

#### IV. SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE.

##### GENERALITES.

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

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que le 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 résiduelles - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;

- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privées 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.

6

**SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES REPRISES DE TITRE DE PROPRIETE ANTERIEURS.**

Le comparant nous déclare que les titres de propriété antérieurs ne mentionnent aucunes servitudes ni conditions spéciales, à l'exception de ce qui est stipulé dans le procès-verbal de vente publique dressé par Maître Jean-Pierre UMBREIT, notaire précité, en date du dix-neuf novembre deux mil trois, transcrit au bureau des hypothèques d'Arlon, le dix-neuf janvier deux mille quatre, référence 30-T-19/01/2004-00296 :

« ... **Abribus situé partiellement sur le bien précité (sub 2) : il est précisé qu'un abribus a été implanté partiellement sur la parcelle cadastrée section A numéro 1350Z.**

*Cet abribus appartient à la Ville d'Arlon et n'a fait l'objet d'aucune convention d'occupation avec l'O.C.A.S.C.*

*Aux termes d'un courrier adressé au Notaire soussigné en date du vingt et un octobre deux mil trois, la Ville d'Arlon a marqué son accord de déplacer, si nécessaire, de quelques mètres cet abribus vers la pointe du terrain afin de gêner le moins possible l'exploitation future du terrain.*

*Elle précise également qu'une convention d'occupation pourra être établie avec l'adjudicataire dudit bien en vue de régulariser la situation.*

*L'adjudicataire se déclare parfaitement informé de l'existence de cet abribus ; il fera son affaire personnelle des stipulations qui précèdent à son sujet sans intervention ni recours contre la partie vendeuse.*

*Il est en outre subrogé tant tous les droits et obligations de l'O.C.A.S.C. à l'égard de la Ville d'Arlon au sujet de cet abribus et de son implantation. »*

Le comparant déclare que l'abribus a été déplacé plus loin sur un bien n'appartenant pas au comparant.

En outre le comparant nous déclare que son titre de propriété ne mentionne aucune autre servitude en ce qui concerne le bien précité.

Il est créé à titre de servitudes réelles et perpétuelles les servitudes suivantes :

- a) afin de pouvoir nettoyer et entretenir la façade du complexe, il est créé au profit de chacun des biens faisant l'objet du présent acte et à charge de chacun de ceux-ci une servitude de passage nécessaire pour ce nettoyage et l'entretien ;
- b) Il est créé une servitude de passage à travers toutes les parties communes et privées ainsi que par les escaliers pour l'entretien des toitures ;
- c) Tous droits de passage sont notamment accordés à titre perpétuel pour le déménagement ou l'emménagement dans les locaux privatifs et également pour satisfaire aux normes de sécurité et de lutte contre l'incendie, même par les locaux privatifs, pour le bien commun de l'ensemble des copropriétaires ;
- d) Il est créé une servitude d'harmonie des façades et de la toiture ;
- e) Il est créé une servitude perpétuelle et imprescriptible d'interdiction d'édifier des constructions sur les parties non bâties. Aucune plantation supérieure à deux mètres cinquante centimètres ne pourra être réalisée dans la cour, les parkings . Aucune plantation supérieure à un mètre ne pourra être réalisée sur les terrasses privées ;
- f) Il est créé une servitude de passage à travers le sous-sol de l'ensemble pour permettre l'accès à l'appareillage ou équipement servant tant aux parties communes qu'aux parties privées de l'immeuble.

**V. CONDITIONS REGISSANT LA VENTE**

Le comparant reconnaît expressément avoir été averti par le Notaire soussigné des droits et obligations résultant de la loi BREYNE et déclare parfaitement connaître les termes de la dite loi BREYNE.

Le comparant s'oblige à respecter les termes de la loi BREYNE s'il venait à établir une convention qui tombe sous le coup de la dite loi.

En outre, le comparant dispense expressément le Notaire soussigné de donner de plus amples renseignements aux présentes concernant ladite loi BREYNE.

**VI. 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'appartement acquis par eux, avec les quotités y afférentes dans les parties communes de l'immeuble.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division dudit ensemble en appartements, caves et emplacements de parking privés, sa base légale est de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la copropriété privative tels qu'ils résultent des articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et des dispositions du présent acte de base.

**VII. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

**1. GENERALITES**

Cet ensemble comprend :

- a) une zone destinée à la bâtisse,
- b) trois zones d'emplacements de parking dont une zone couverte par un carport et deux zones d'emplacements de parking non couvertes.

**2. DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES ET REPARTITION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES.**


Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse et aux emplacements de parking sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

**\* A L'EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE :**

Onze emplacements de parking délimités par des marques de peintures au sol dont sept couverts par un carport, à savoir les emplacements de parking marqués des numéros 01. à 07. et quatre non couverts marqués des numéros 08. à 11. rattachés aux onze appartements comme suit :

- l'emplacement de parking marqué du numéro 01. avec l'appartement 3.1
- l'emplacement de parking marqué du numéro 02. avec l'appartement 2.1
- l'emplacement de parking marqué du numéro 03. avec l'appartement 2.3
- l'emplacement de parking marqué du numéro 04. avec l'appartement 1.1
- l'emplacement de parking marqué du numéro 05. avec l'appartement 0.3
- l'emplacement de parking marqué du numéro 06. avec l'appartement 3.2
- l'emplacement de parking marqué du numéro 07. avec l'appartement 1.3
- l'emplacement de parking marqué du numéro 08. avec l'appartement 2.2
- l'emplacement de parking marqué du numéro 09. avec l'appartement 1.2

*Autierne Jull.*  




- l'emplacement de parking marqué du numéro 10. avec l'appartement 0.2
- l'emplacement de parking marqué du numéro 11. avec l'appartement 0.1.

**\* AU NIVEAU DU SOUS-SOL :**

A. Parties communes : cinq vides ventilés, un local ventilation/chauffière, deux réserves, un local compteurs électriques, un local poubelles, un local compteurs eau/gaz.;

B. Parties privatives : onze caves rattachées aux onze appartements comme

suit:

- la cave 01 avec l'appartement 3.1
- la cave 02 avec l'appartement 2.1
- la cave 03 avec l'appartement 2.3
- la cave 04 avec l'appartement 0.3
- la cave 05 avec l'appartement 0.2
- la cave 06 avec l'appartement 1.2
- la cave 07 avec l'appartement 0.1
- la cave 08 avec l'appartement 3.2.
- la cave 09 avec l'appartement 1.1
- la cave 10 avec l'appartement 2.2
- la cave 11 avec l'appartement 1.3.

**\* AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE:**

A. Parties communes : l'ascenseur, la cage d'escalier et le sas d'entrée à l'avant du bâtiment donnant sur l'avenue Numa Ensch Tesch (côté avant de l'immeuble).

B. Parties privatives :

1° L'appartement dénommé « 0.1 » situé à l'arrière de l'immeuble, à front de la rue des Hêtres et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une buanderie, une salle de bains équipée, un W.C., deux chambres à coucher et une terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée: mille cinquante-trois/dix-

millièmes indivis des parties communes dont le terrain: 1053/10.000

2° L'appartement dénommé « 0.2 » situé à l'avant droite, à front de l'avenue Numa Ensch Tesch quand on se trouve face à l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une buanderie, un W.C., une salle de bains équipée, deux chambres à coucher et une terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée: huit cent seize/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain: 816/10.000

3° L'appartement dénommé « 0.3 » situé à l'avant gauche, à front de l'avenue Numa Ensch Tesch, quand on se trouve face à l'immeuble et comprenant

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, deux chambres à coucher, une salle de bains équipée, un W.C. et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée: neuf cent huit/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 908/10.000

**\* AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE**

A. Parties communes : l'ascenseur, une cage d'escalier et un palier.

B. Parties privatives :

1° L'appartement dénommé « 1.1 » situé à front de la rue des Hêtres, à l'arrière de l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une buanderie, une salle de bains équipée, un W.C., deux chambres à coucher et une terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée: mille neuf/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain: 1009/10.000

2° L'appartement dénommé « 1.2 » situé à l'avant droite et à front de l'avenue Numa Ensch Tesch quand on se trouve face à l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une buanderie, une salle de bains équipée, un W.C., deux chambres à coucher et une terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée: sept cent quatre-vingt-deux/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain: 782/10.000

3° L'appartement dénommé « 1.3 » situé à l'avant gauche et à front de l'avenue Numa Ensch Tesch quand on se trouve face à l'immeuble et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une buanderie, une salle de bains équipée, un W.C., un hall de nuit, deux chambres à coucher et une terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée: huit cent nonante-quatre/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain: 894/10.000

**\* AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE:**

A. Parties communes : l'ascenseur, une cage d'escalier et un palier

B. Parties privatives :

1° L'appartement dénommé « 2.1 » situé à front de la rue des Hêtres et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une buanderie, une salle de bains équipée, un W.C., deux chambres à coucher et une terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée: neuf cent soixante-six/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain: 966/10.000

2° L'appartement dénommé « 2.2 » situé à l'avant droite, à front de l'avenue Numa Ensch Tesch, quand on se trouve face à l'immeuble, et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un salon/salle à manger, une cuisine, une buanderie, une salle de bains équipée, un W.C., deux chambres à coucher et une terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée: sept cent quarante-cinq/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain: 745/10.000

3° L'appartement dénommé « 2.3 » situé à l'avant gauche, à front de l'avenue Numa Ensch Tesch quand on se trouve face à l'immeuble, et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un salon/salle à manger, une cuisine, une buanderie, un hall de nuit, une salle de bains équipée, un W.C., deux chambres à coucher et une terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée: huit cent cinquante-sept/dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain: 857/10.000

**\* AU NIVEAU DES TROISIEME ET QUATRIEME ETAGES:**

A. Parties communes : l'ascenseur (niveau troisième étage), une cage d'escalier et un palier

B. Parties privatives :

1° L'appartement duplex dénommé « 3.1 » situé à front de la rue des Hêtres aux troisième et quatrième étages et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec escaliers,

Cinquième suite.




un salon/salle à manger, une cuisine, une buanderie, une salle de bains équipée, un W.C., deux chambres à coucher, une terrasse et au quatrième étage: une mezzanine et une chambre à coucher;

b) en copropriété et indivision forcée: mille cont nonante et un/ dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain: 1191/10.000

2° L'appartement duplex dénommé « 3.2 » situé à front de l'avenue Numa Ensch Tesch, aux troisième et quatrième étages et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec escaliers, un salon/salle à manger, une cuisine équipée, une buanderie, une salle de bains équipée, un W.C., une chambre à coucher, une terrasse et au quatrième étage: une mezzanine et une chambre à coucher;

b) en copropriété et indivision forcée: sept cent septante-neuf/ dix-millièmes indivis des parties communes dont le terrain: 779/10.000

Soit ensemble: dix mille/dixmillièmes.

## IX. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

### CHAPITRE I. EXPOSE GENERAL.

#### ARTICLE 1. DEFINITION ET PORTEE DU STATUT REEL.

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

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

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à la transcription (voir article 577-4/1al. 1). Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble (voir article 577-10/1 et 4).

#### ARTICLE 2. DEFINITION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas le statut réel, et 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 bénéficiaires 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 de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code Civil.

#### ARTICLE 4. FORCE OBLIGATOIRE.

L'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur de la Résidence « GALGENBERG » sont obligatoires dans toutes leurs dispositions pour tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit.

### CHAPITRE II. STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

## ARTICLE 5. DIVISION DE L'IMMEUBLE EN PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

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

Les parties privatives sont dénommées "Appartement", "Emplacement de parking" ou « Cave ».

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix-millièmes réparties entre les diverses propriétés privatives, en proportion de leur valeur respective.

## ARTICLE 6. MODE DE CALCUL DE LA QUOTE-PART DE COPROPRIETE.

Les quotités dans les parties communes attachées à chaque entité privative sont fixées au point VIII du présent acte.

Les parties communes sont divisées en dix-mille/dix-millièmes (10.000/10.000), réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du bien ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il conviendra de se référer à celle d'un bien équipée de manière à assurer une habitation normale (valeur intrinsèque).

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres locaux, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des dixmillièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

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

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

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications à l'immeuble;

- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots. Elle est établie sur base des alinéas 1 et 2 du présent article.

Sans préjudice de 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 7. PARTIES COMMUNES

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

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autrement, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous

Sixième feuille



réserve de l'humanité des voix des 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 de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Les parties communes de l'immeuble 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 ainsi de déterminer les éléments de l'immeuble divisé qui doivent être considérés comme privatifs ou communs.

Sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

#### 1° 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 privées.

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

#### 2° Balcons et terrasses

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

En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'élançhété, 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, mêmes s'ils dépendent des parties privées par exemple les ciels de terrasses.

Le revêtement de sol des balcons et terrasses qui surplombent une habitation est commun mais celui des balcons et terrasses qui débordent est privatif. Dans les deux cas, le sterput et/ou l'évacuation des eaux sont privatifs.

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

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

#### 3° Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterputs, le réseau d'égouts avec sterputs 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 appartement mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur de l'appartement desservi.

#### 4° Chauffage central

L'immeuble comprend une chaudière commune au gaz de ville.

Chaque appartement dispose d'un compteur de calories privatif.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des appartements sont privés.

En effet, s'il est exact que les radiateurs placés dans un appartement sont à usage exclusif, le présent article dénie le droit au propriétaire de les modifier, de les déplacer, de les supprimer ou de les remplacer par des radiateurs de calibre différent.

Les radiateurs qui seraient placés dans les parties communes seront communs.

#### 5° 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 des lots privatifs qu'ils desservent exclusivement.

#### 6° Escaliers

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

En 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.

Toutefois, il est précisé que les escaliers se trouvant à l'intérieur des appartements duplex dénommés 3.1 et 3.2. sont privatifs.

#### 7° 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 dégagements du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, l'accès de manoeuvre du parking et des emplacements de parking, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles, des communs en général est déclaré partie commune.

#### 8° 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 souils de fenêtres et de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

#### 9° Fenêtres

Les fenêtres et les portes-fenêtres avec leurs chassis sont des éléments communs, et les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs.

Dès lors, les travaux de peinture (entretien quinquennal) sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord et par l'intermédiaire de cette dernière.

Les travaux de peinture des fenêtres et portes-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

#### 10° Emplacements de parking

Il est précisé que les emplacements de parking marqués des numéros 01. à 07. sont sous carport et que les emplacements de parking marqués des numéros 08. à 11. ne sont pas couverts.

Il est également précisé que la structure du carport est un élément commun. Il est encore précisé que l'emplacement de parking privatif proprement dit, n'est qu'un simple emplacement sur le terrain commun délimité par des marques au sol, chiffré de la manière prévue au plan.

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

Cependant les emplacements de parkings seront grevés d'une servitude de

Septième feuille



passage au profit des différents copropriétaires des immeubles pour la réalisation de travaux tant aux parties communes des immeubles qu'aux parties privées.

La zone de manœuvres et d'accès aux emplacements de parking est un élément commun.

**11° Garde-corps et balustrades**

Il est renvoyé à cet égard aux précisions contenues sous les numéros 2 et 6.

**12° « Zones d'espaces verts »**

Les zones d'espaces verts près de l'immeuble à appartements sont à usage commun.

Il est interdit aux copropriétaires d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

**13° Locaux à usage commun**

Sont également communs les différentes entrées communes au sous-sol et au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvertures automatiques, téléphones, téléphones intérieurs et leurs accessoires, le circuit de télédistribution, l'aire de manœuvre devant les emplacements de parking, 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.

Les copropriétaires doivent couvrir leur responsabilité civile et les risques d'incendie, y compris le recours des voisins et co-occupants. Cette police peut être souscrite par l'association des copropriétaires représentée par le syndic.

**14° Gros murs et mur de soutènement le long du carport**

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.

**15° Murs intérieurs séparant deux appartements**

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

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

**16° Murs extérieurs séparant locaux privés et locaux communs**

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

**17° Murs intérieurs d'un lot privatif**

Les murs qui séparent les diverses pièces de l'appartement sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

**18° 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.

**19° Plafonds et planchers - Gros oeuvre**

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

**20° Plafonds et planchers - Revêtements et enduits**

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

**21° Portes palières**

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers appartements, sont privées, face intérieure et communes, face

extérieure.  
La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

**22° Puits et fosses d'aisance**

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

**23° Sol**

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

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le sous-sol 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.

**24° Usage et jouissance exclusifs**

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une fraction du sol commun non bâti, était attribué à un lot privatif, cette fraction du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

En contrepartie le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien (charges communes particulières)

Malgré leur affectation, ces deux fractions du sol conservent leur statut de partie commune.

L'entretien de ces deux fractions du sol sera confié pour chacun des fractions aux propriétaires qui bénéficient de l'usage et de la jouissance exclusifs.

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à un mètre cinquante centimètres.

Il est expressément précisé que :

a) l'indemnité d'expropriation relative à la fraction du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association de copropriétaires.

b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires.

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

**25° Sous-sol non bâti**

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

**26° Terrasses (Etages)**

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

Si les terrasses sont à usage exclusif d'un des propriétaires, le revêtement spécial qui les recouvre est un élément commun (sous réserve des frais exposés par la copropriété mais incombant au copropriétaire responsable des dégâts causés au revêtement dont question au point 3 ci-dessus et qui devront être dans ce cas remboursés par ce dernier à la copropriété).

**27° Toit**

Le toit est un élément commun au 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 galeas 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.

H. Lecomte Baillet.





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

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

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

Le niveau technique est également un élément commun avec toutes les installations s'y trouvant.

28° Ascenseur hydrolique

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 et au niveau du quatrième étage ou éventuellement sur le toit sont des éléments communs.

29° Abords

Les abords sont à usage commun et les frais d'entretien constituent une charge commune.

30° Local service technique

Le local service technique sis au troisième étage est un élément commun.

**ARTICLE 7 : SITUATION JURIDIQUE DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

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

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

**ARTICLE 8 : DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

Chaque propriété privée comporte les parties à usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'appartement ou du local locatif, à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple

conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et caetera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-3 des statuts.

**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.

Sont incompatibles avec ces principes, notamment, le fait pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encrober 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, tirage de chaussures.

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

Si les copropriétaires des appartements dénommés « 0.1 », « 0.2 » et « 0.3 » sis au niveau du rez-de-chaussée venaient à y installer des bureaux professionnels, ils devraient renforcer davantage l'insonorisation.

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, qui n'est pas de statut réel.

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaiblissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront 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 simple majorité des voix.

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

La radio-télédiffusion 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 de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en n'avaient pas l'utilisation.

Neuvième feuille.



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 les 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 de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements et emplacements de parking ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix, 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.

Les propriétaires pourront installer des persiennes ou autres dispositifs de protection intérieure qui devront être d'un modèle défini par l'architecte auteur du projet ou à défaut par un architecte désigné par l'Assemblée générale.

A l'extérieur, il pourra être placé des stores, voiles, tentes solaires, mais uniquement de teinte blanc éternel.

Quant aux travaux relatifs aux lots privatifs dont l'entretien intéresse l'harmonie générale, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utiles et de manière que l'ensemble conserve son aspect de son et de bon entretien.

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

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

**CAVES:** Les caves seront rattachées aux appartements. Dès lors, elles ne pourront être vendues qu'avec le lot privatif auxquelles elles seront rattachées; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

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

#### **EMPLACEMENTS DE PARKING EXTERIEURS:**

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

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

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

Sont interdits dans les parkings, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

Le lavage des voitures peut se faire uniquement sur un emplacement privatif.

Les emplacements pour voiture ne peuvent être mis à la disposition que des propriétaires de locaux privatifs de l'immeuble ou des locaux desdits locaux.

#### **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 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 retard 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 désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

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

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux ou 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 lots privatifs, mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite.

#### **CHAPITRE III - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

##### **ARTICLE 12 - DENOMINATION - SIEGE**

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

##### **ARTICLE 13 - PERSONNALITE JURIDIQUE - COMPOSITION**

Depuis le premier août mil neuf cent nonante-cinq, l'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies:

1° - la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision.

2° - 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 l'immeuble.

##### **ARTICLE 14 - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

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

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires.

Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

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

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

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble, objet du présent acte de base.

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

Dixième feuille  




dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée 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 (article 577-13 parag 4):

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 la dite 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 COPROPRIETAIRES.

L'association des copropriétaires ne peut-être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social (577-5 parag.3).

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

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tous meubles qui sont 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 que antonnes, tableaux, objets décorant des parties communes.

ARTICLE 16.- OBJET SOCIAL

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

ARTICLE 17.- SOLIDARITE DIVISE DES COPROPRIETAIRES

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera déchargé 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 paragraphe 3 et 4 du Code civil.

ARTICLE 18.- ACTIONS EN JUSTICE

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

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

ARTICLE 19.- ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

I. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

\* 1. Pouvoirs:

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

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

A titre exemplatif, 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 quelque 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.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire; s'il 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 porteur d'un mandat écrit, sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de quoi, le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

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

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

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale, et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, être 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 procuracion 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 d'avoir fait connaître au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

\* 3. Date et lieu de l'assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient le dernier samedi du mois d'avril à dix-sept heures à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

Orjème Feuille



**\* 4. Convocation**

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

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

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

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

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.

**\* 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, dissidents ou incapables.

**\* 7. Délibérations**

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

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

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

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou

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

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 des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de départager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tours, le plus de voix.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés, les défaillants seront considérés comme s'opposant à la proposition. Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, les copropriétaires défaillants seraient considérés comme d'accord sur la proposition.

Les copropriétaires disposent d'une voix par dixmillième (10.000) qu'ils possèdent dans les parties communes.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux écrits sur un registre spécial déposé au siège de l'association des copropriétaires. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Ce registre est signé par le président, les assessseurs, et le syndic.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

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

**\* 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:

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;

*Deuxième et dernière feuille.*



2° à la **majorité des quatre/cinquièmes** des voix :

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

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble 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 de l'immeuble.

- 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 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 l'immeuble bâti en vue 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

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de

l'assemblée générale peuvent être directement opposés par ceux à qui elles sont opposables.

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

1° en ce qui concerne les dispositions 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 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.

\* 11. Présidence - Bureau - Feuille de présence

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

Ils peuvent être réélus.

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

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

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

## II. SYNDIC

\* 1. Nomination

Est désigné en qualité de syndic provisoire

.....

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

\* 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 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.

\* 3. Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché

préalable de l'assemblée générale.

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

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

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

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

10° 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 nuire aux autres occupants de l'immeuble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de gérance.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le 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° Il instruit les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, fait rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prend toutes les mesures conservatoires nécessaires.

\* 6. Rémunération

Le mandat du syndic 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 ne puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil

dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

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

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tous moments 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 au présent statut; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;

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

- la garde des archives intéressant la copropriété;

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

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

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

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

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances pour le compte de la copropriété suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération

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 de leurs quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot.

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

A. Sont considérées comme charges communes générales :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;
- b) les frais d'administration et service de gérance;
- 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 de copropriétaires;
- e) l'entretien des zones d'espaces verts, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords;
- f) les indemnités dues par la copropriété constituée en faute;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit ;
- h) les taxes communales (canalisations, taxe hygiénique...);
- i) le compteur électrique général installé au niveau du sous-sol et servant à alimenter l'éclairage extérieur de la zone de parkings, et de manière générale, toute alimentation en électricité bénéficiant à l'ensemble du complexe immobilier.

Chaque propriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Les quotes-parts sont, sauf stipulations contraires des statuts, proportionnelles aux quotes-parts de chacun dans les parties communes, et ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix.

B. Il n'y a pas de charges communes particulières.

##### II. PREMIERES CHARGES COMMUNES

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

- 1) les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité.
- 2) le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.
- 3) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou le comparant.
- 4) les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

##### III. CHARGES COMMUNES DE FONCTIONNEMENT

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges liées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

Telles sont les dépenses d'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 et d'entretien et de remplacement du matériel et du mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance, les frais d'éclairage des parties communes, et caetera..., qui sont réputées charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

#### ARTICLE 21 : CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES

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

#### ARTICLE 22 : IMPOTS

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

#### ARTICLE 23 : RESPONSABILITE CIVILE

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant 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 le copropriétaire pourrait avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

#### ARTICLE 24 : AUGMENTATION DES CHARGES DU FAIT D'UN COPROPRIETAIRE

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 son affectation.

#### ARTICLE 26 : MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES

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

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

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

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

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

générale avant la date de la transmission restent à charge du vendeur, sans préjudice de 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 577-1) paragraphe 1 du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.

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

#### CHAPITRE V. - TRAVAUX ET REPARATIONS

##### ARTICLE 28 : GENERALITES

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

##### ARTICLE 29 : GENRE DE REPARATIONS ET TRAVAUX

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

##### ARTICLE 30 : REPARATIONS URGENTES

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

##### ARTICLE 31 : REPARATIONS ET TRAVAUX NON URGENTS

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

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

##### 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 leur locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et caetersa, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé 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 habitant \$, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder à l'appartement, 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

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 du Code Civil).

##### ARTICLE 27 : CESSIION D'UN LOT

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

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

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, 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 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 des 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 gerance 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, appartenant 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



résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction de l'immeuble, 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 de l'immeuble.

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

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 - RECONSTRUCTIONS**

**ARTICLE 33 : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL**

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

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

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

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic ou le promoteur, au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

**ARTICLE 34 : DE LA RENONCIATION RECIPROQUE AU RECOURS**

## **EN MATIERE DE COMMUNICATION D'INCENDIE**

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont convisés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, les cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter la dite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant:

"Le locataire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qui lui sont donnés en location, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.

Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celle qui assure les bâtiments.

Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.

Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte, que pour celui de ses ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel ainsi que contre le syndic, les locataires et les autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur."

## **ARTICLE 35 : ASSURANCE**

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes:

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction,
- b) le recours des voisins,
- c) le chômage immobilier,
- d) les frais de déblai et de démolition,
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes

par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous les autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

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

#### ARTICLE 36 : A. DE LA RESPONSABILITE CIVILE TIERS

(IMMEUBLE-ASCENSEUR)

##### B. BRIS DE GLACE ET DEGATS DES EAUX

###### C. PERSONNEL

A. Le syndic souscritra également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit pour mauvais état ou mauvais entretien de l'immeuble,
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées et caetera...) ou de l'un d'eux.

B. dans le cadre des dispositions de l'article 33 ci-avant, le syndic souscritra de même une police "bris de glace" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégats des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltration d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

C. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

#### ARTICLE 37 : OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES EN MATIERE D'ASSURANCE

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

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

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

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

#### ARTICLE 38 : CAS DE SINISTRE

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées et pur le syndic déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.

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

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

#### ARTICLE 39 : DE L'UTILISATION DES INDEMNITES

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

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

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial ci-dessus.

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

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires, n'en décide autrement, à la majorité des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix pour tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquisition des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

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 acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai de un mois à compter du jour où la décision

de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée.  
Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic pour information.

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

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

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

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

Le prix de la 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 la faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

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

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

#### ARTICLE 40 : DES ASSURANCES PARTICULIERES

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

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

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

#### ARTICLE 41 : DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE VETUSTE - FIN DE L'INDIVISION

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des

copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

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

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

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

#### CHAPITRE VII. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

##### ARTICLE 42 : PORTEE - MODIFICATION

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

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

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 paragraphe 10.

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

##### Section I. - Conseil de gérance - syndic

##### ARTICLE 43 : CONSEIL DE GERANCE

Le conseil de gérance est composé d'un président et de trois assesseurs.

En cas d'absence, le président et les assesseurs pourront chacun déléguer leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix, parmi les autres copropriétaires, pourvus d'une procuration en bonne et due forme, générale ou spéciale.

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

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, 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.

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

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

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.

#### ARTICLE 44 : NOMINATION DU SYNDIC

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts.

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

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

Les mandats du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

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

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

#### ARTICLE 45 : ATTRIBUTION DU SYNDIC

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 des ascenseurs, 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, notamment du "jardin" commun.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - gaz - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Les 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 pour mission de répartir entre les copropriétaires, le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

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

#### ARTICLE 46 : MANDAT DU SYNDIC

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

#### ARTICLE 47 : COMPTABILITE

A. Provision pour charges communes  
Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque

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

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

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

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

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, sera débiteur de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt de douze pour cent l'an.

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

#### C. Recouvrement des charges communes

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

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 décision spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

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

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

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

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

Les copropriétaires signaleront immédiatement au président du conseil de gestion et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

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

#### **Section II. - Aspects extérieurs**

##### **ARTICLE 48 : NETTOYAGE**

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

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

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

##### **ARTICLE 49 : ABORDS - ZONES D'ESPACES VERTS**

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

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

##### **ARTICLE 50 : ENTRETIEN ET ASPECT**

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

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

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

#### **Section III. - Services des eaux**

##### **ARTICLE 51 : 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 privée 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 peuvent être souscrites par le promoteur de l'immeuble, au nom des futurs propriétaires.

##### **ARTICLE 52 : ASPECT - TRANQUILLITE**

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de garage, devront être maintenus libres en tout temps.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 gestion, à titre de dommages et intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

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

L'usage des emplacements de garages 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'automobile et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manoeuvre, à l'effet de ne point gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie.

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

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

#### **Section IV. - Moralité - Tranquillité - Destination des locaux**

##### **ARTICLE 53 : MODE D'OCCUPATION**

###### **A) GENERALITE**

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi des 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 n'incommode pas les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 52, à propos de la présence d'animaux.

S'il est fait usage, dans l'immeuble, 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 les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

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

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

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement, d'une profession libérale doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

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

#### B) TRANSMISSION DES OBLIGATIONS

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

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

#### C) LOCATION

1° Les appartements et biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

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

3° Les propriétaires sont tenus de remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété.

En cas de bail verbal, ils lui fournissent la preuve que les locataires ou occupants ont souscrit aux obligations prévues à l'article 53 B) ci-avant.

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'observation des présents statuts par un locataire, par un 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 54 : PUBLICITE

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Le comparant se réserve le droit de faire toutes publicités et d'apposer toutes affiches qu'ils jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'immeuble.

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

Dans le cas où par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

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

#### ARTICLE 55 : INTERDICTIONS

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

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 à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

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

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

#### ARTICLE 56 : EMPLACEMENTS DE PARKING

La propriété et la jouissance des emplacements de parking sont régies à l'article 2 des présents statuts de copropriété.

#### ARTICLE 57 : DIVERS

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

#### Section V. - Répartition des frais de chauffage, d'eau et d'électricité

ou sur 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 règlements devront : ou bien être transcrits 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 règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

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

#### ARTICLE 63 : 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.

#### **VII. DISPOSITIONS FINALES**

##### Renseignements urbanistiques:

Suite à la lettre adressée par le notaire soussigné à la Ville d'Arlon le deux février deux mil sept, celle-ci a répondu textuellement le huit février suivant :

" En réponse à votre lettre du 02.02.2007 relative à un bien sis à Arlon, à

*l'angle de rue des Hêtres et de l'avenue Numa-Ensch-Tesch cadastré Arlon/1<sup>ère</sup> Division : Arlon / Section A n° 1350 R et 1350 Z, appartenant à*

*en l'état actuel de nos recherches et des registres disponibles :*

*le bien est sis en zone d'habitat au plan de secteur du Sud-Luxembourg (A.R. du 27.03.1979).*

*il n'est pas repris dans un plan d'aménagement, ni dans un schéma de structure arrêté par le Conseil Communal.*

*il n'est pas repris dans une liste de sauvegarde, ni classé en vertu des règles de protection relatives aux monuments et sites.*

*il est repris en zone d'assainissement collectif égoûté d'habitat de 2000 L.H. ou plus au Plan d'Assainissement du Sous-bassin Hydrographique de la Semois-Chiers (A.G.W. du 22.12.2005-M.B. 10.01.2006).*

*il a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 2 délivré à M. Benoit WEBER représentant la société ID.3 en date du 25.07.2005 pour la construction d'un immeuble de 11 appartements (Réf. CU Arlon 3/05).*

*il a fait l'objet d'un permis d'urbanisme octroyé à M. Xavier MUSIN représentant la SPRL PRIMMOLUX en date du 07.12.2005 pour la construction d'un immeuble d'appartements (Réf. PB Arlon 199/05).*

*la commune d'Arlon est reprise en Zone d'Initiative Privilégiée de type I, zone à forte pression foncière (ARGW 22.07.1993 + Cwatup art.174 §.2-1°).*

*l'ensemble du territoire communal d'Arlon est soumis aux prescriptions d'un règlement communal sur les enseignes et les dispositifs de publicité (A.M. 31.03.2004 - M.B. 14.05.2004).*

*toute nouvelle construction est soumise à un règlement communal arrétant des impositions complémentaires liées à la vérification de l'implantation des bâtiments (Conseil Communal du 30.03.2006) et une redevance correspondante de 150 € (Conseil communal du 27.04.2006)."*

##### Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques d'Arlon et il sera

#### ARTICLE 58 : BOILER-ELECTRIQUE

Chaque appartement disposera d'un boiler électrique.

#### ARTICLE 59 : EAU

Chaque appartement privatif est pourvu 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 d'un compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quantités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

#### ARTICLE 60 : ELECTRICITE

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et emplacements de garages et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quantités indivises possédées par chaque propriétaire d'appartements.

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

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

#### **Section VI. - Différents**

##### ARTICLE 61 : REGLEMENT DES DIFFERENTS

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

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

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

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

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité 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 62 : CONSERVATION ET DIFFUSION DES DOCUMENTS

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

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble

renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Frais

Les frais du présent acte et ses annexes restent entièrement à charge du comparant.

Élection de domicile

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

DECLARATION

A l'exclusion des emplacements de parking situés à l'extérieur et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privées, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

DROIT D'ECRITURE

Pour les présentes, les parties déclarent que le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €), payé sur déclaration par le notaire soussigné.

DONT ACTE,

Fait et passé à Arlon, en l'Etude, date que dessus.

Le comparant reconnaît avoir reçu un projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la présente passation et nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours avant la signature des présentes.

Et, après lecture commentée et intégrale des mentions visées à l'article 12 alinéa premier de la loi organique du Notariat et des modifications intervenues depuis l'envoi du projet initial et que le reste de l'acte ait été commenté, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

29. MME. ROY  
VOL. 625 Fol. 39. Case 3.  
0001/142/0993/N  
HUCO. 0001/142/0993/N  
(25 €)



B. R. ROY

0001/142/0993/N