

1 exp. 35T-73R

1 copie / acte + annexe 2)
24 copies

Rép. N° 493/2005

Date : 5 JUIL. 2005

Dossier N° 4839bis/pxn.

Notawin : 2003/0793.

Acte de base - Règle de copropriété - Règlement d'ordre intérieur de la Résidence "CLOS LES MARLIRES", sise à LOUVEIGNE rue de Remouchamps.

L'AN DEUX MILLE CINQ,
le cinq juillet

Par devant Nous, Maître Jean-Luc ANGENOT, Notaire à la résidence de WELKENRAEDT,

ONT COMPARU :

D'UNE PART :

La Société Anonyme "CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD SA", ayant son siège social à 4800 Verviers (Ensival), Rue Auguste Dupont, 22, inscrite au Registre des personnes morales de Verviers sous le numéro d'entreprise 0454.993.334, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Luc ANGENOT, Notaire à Welkenraedt, en date du dix-huit avril mil neuf cent nonante-cinq, dont les statuts ont été publiés par extraits, aux annexes du Moniteur Belge du trois mai suivant, sous le numéro 950503-353 et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois, aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le Maître Jean-Luc ANGENOT, Notaire à Welkenraedt, en date du vingt-neuf janvier deux mille trois, publié aux Annexes au Moniteur Belge, le dix-huit février suivant, sous le numéro 2003-02-18/00218-59.

Ici représentée par son Administrateur-délégué, Monsieur PIRARD Mathieu, de SPRIMONT (Louveigné) Rue de la Gendarmerie, numéro 31, agissant en vertu de l'article 18 bis des statuts et nommé à la susdite fonction aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du premier mars deux mille un, publié aux Annexes au Moniteur Belge du vingt-sept juin suivant, sous le numéro 20010627-297.

Ci-après dénommée : "LE PROMOTEUR".

D'AUTRE PART :

La société anonyme "LE MONTY", ayant son siège social à 4800 Verviers (Ensival), Rue Auguste Dupont, 22, inscrite au Registre des personnes morales de Verviers sous le numéro d'entreprise 0440.534.012, constituée aux termes

premier
feuillet

854374



d'un acte reçu par Maître Daniel AMORY, Notaire ayant résidé à Louveigné, en date du trois avril mil neuf cent nonante, dont les statuts ont été publiés par extraits, aux annexes du Moniteur Belge du premier mai suivant, sous le numéro 900501-264 et dont les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour.

Ici représentée par deux administrateurs, conformément aux statuts :

- Monsieur PIRARD Mathieu, susnommé.
- Madame CIMIC Maida, de CHAUDFONTAINE (Embourg), avenue des Bouleaux, 20.

nommés à la susdite fonction aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du six décembre deux mille quatre, en cours de publication aux annexes du Moniteur Belge.

Ci-après dénommée : "LE PROPRIETAIRE DU FOND"

EXPOSE PRELIMINAIRE.-

Les Comparants Nous ont préalablement exposé ce qui suit:

1° La société anonyme "LE MONTY", préqualifiée est propriétaire des biens immeubles suivants :

Commune de SPRIMONT- deuxième Division - anciennement Louveigné.-

Une maison d'habitation avec dépendances sur et avec terrain sis à Louveigné, Rue de Remouchamps, numéro 36, cadastrés d'après matrice récente, sous section F, numéro 1205/D d'une superficie approximative, résultant des documents cadastraux, de trois mille cent vingt-huit mètres carrés (3.128 m²), et d'une superficie approximative, résultant du titre et des revente successives, de deux mille sept cent trente-cinq mètres carrés (2.735 m²), et issue d'un bien cadastré d'après titre, en l'état de pâtures, sous numéros 1205, 1212/A, 1206/A et 1211/A d'une superficie de dix mille huit cent cinquante mètres carrés (10.850 m²)

2° Une demande de permis d'urbanisme a été introduite suivant accusé de réception complet en date du six avril deux mille quatre par la société anonyme "Constructions Mathieu PIRARD s.a." tendant à la démolition d'une maison d'habitation et à la construction sur la propriété ci-dessus décrite, d'un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial, à délivrer par la Commune de Sprimont. Ce permis d'urbanisme a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de

Sprimont, en date du trente août deux mille quatre. Il restera ainsi que ses annexes, joint au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci.

3° Les Comparants entendent après démolition des bâtiments existants, implanter sur l'assiette du terrain ci-dessus décrite, un projet immobilier consistant en la construction d'un immeuble constitué au rez-de-chaussée de quatre surfaces commerciales et de quatre appartements, au premier étage supérieur de huit appartements et au deuxième étage supérieur de huit appartements et aux sous sols de vingt-six caves et emplacements de parking; lequel complexe immobilier est destiné en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts.

Les comparants Nous ont requis d'acter authentiquement ce qui suit :

L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code Civil.

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, les comparants ont établi les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

En outre, le comparant d'autre part déclare par les présentes renoncer purement et simplement, au profit des acquéreurs des biens privatifs qui seront vendus ultérieurement, au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 546 et 553 du code civil, sur les constructions, plantations et ouvrages dépendant de l'immeuble qui sera édifié sur son terrain.

Plus particulièrement, le comparant d'autre part déclare dès à présent, renoncer au dit droit d'accession au

deuxième
feuillet

L854373



profit de la comparante d'une part, qui accepte, laquelle érigera les constructions de l'immeuble.

La construction de l'immeuble étant réalisée sur une parcelle de terrain (après démolition des bâtiments existants) qui au fur et à mesure de la vente d'un lot privatif deviendra la copropriété forcée des copropriétaires, chaque cession emportera ipso facto renonciation par le Comparant au profit de chaque partie acquéreur, au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire des quotes-parts de copropriété dans le sol, et d'autre part, renonciation par les parties acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot privatif acquis par elles, avec les quotes-parts y afférentes dans les parties communes du bien.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division du bien en lots privatifs et de confirmer les droits de chacune des parties acquéreurs à la copropriété forcée et à la propriété privative tels qu'ils résultent de la loi et des dispositions des présents statuts.

L'intention commune des parties aux présents étant que le "CLOS LES MARLIRES" soit édifié sous le régime de la division horizontale de la propriété, en vue de la réalisation éventuelle de tout ou partie des appartements et emplacements de parking, constitutifs de cette résidence, et qui comportent chacun une quotité déterminée ci-après des parties communes de l'immeuble et notamment du terrain qui lui sert d'assise, le comparant d'autre part aux présentes prend l'engagement de vendre aux futurs acquéreurs des propriétés privatives dans la dite résidence, les quotités afférentes à ces propriétés privatives dans le terrain dont s'agit et qui sont leur propriété respective.

Les comparants Nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos Minutes, les documents suivants :

1) Les différents plans dressés par Monsieur MEAN Jean-François, Architecte, de 4120 NEUPRE route de Bonsignée, 139/A, inscrit à l'Ordre des Architectes, à savoir :

- Feuille N° 01/08 B.01, comprenant le Plan de situation à l'échelle d'un/dix millième et le plan d'implantation du complexe immobilier à construire, à l'échelle d'un/deux centième;

troisième
feuillet

L854372



- Feuille N° 02/08 B.01, comprenant le Plan du sous-sol de ce complexe immobilier avec le réseau d'évacuation des eaux pluviales, fécales et usées;
- Feuille N° 03/08 B.01, comprenant le Plan du rez-de-chaussée de ce complexe immobilier ;
- Feuille N° 04/08 B.01, comprenant le Plan du premier étage de ce complexe immobilier ;
- Feuille N° 05/08 B.01, comprenant le Plan du deuxième étage de ce complexe immobilier ;
- Feuille N° 06/08 B.01, comprenant le Plan des façades avant et latérale gauche de ce complexe immobilier avec une légende des matériaux à mettre en œuvre ;
- Feuille N° 07/08 B.01, comprenant le Plan des façades arrière et latérale droite de ce complexe immobilier avec une légende des matériaux à mettre en œuvre ;
- Feuillet N° 08/08 B.01, comprenant le Plan de coupe de ce complexe immobilier ;

Ces plans ont été approuvés par le Collège Echevinal de la Commune de SPRIMONT, en séance du trente août deux mille quatre.

2) Le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de SPRIMONT, en date du trente août deux mille quatre, dont la demande porte le numéro de dossier 72/04 et portant les références urbanistiques : A10549 et les pièces y jointes, savoir :

- a) Extraits du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
- b) l'avis du fonctionnaire délégué -Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine - Direction de Liège 2, du vingt-six août deux mille quatre, dossier sous référence A10549/MCS/RV SPRIMONT;
- c) les avis de l'Agent Technique en chef de la Commune de Sprimont des quatorze mai et sept juin deux mille quatre, dossier sous référence 72/04;
- d) L'avis du Service Régional d'Incendie de Verviers, daté du six mai deux mille quatre, portant la référence 2004/1/713,
- e) L'avis du Ministère Wallon de l'Equipeement et des transports - Direction Générale des Autoroutes et des Routes - Division du Réseau Est - Direction de Verviers, du vingt-sept avril deux mille quatre, Dossier sous référence : D151-256/2004/VA,

f) l'avis de la société Wallonne des Eaux - Division Régionale de Liège - daté du quatre juin deux mille quatre, Dossier sous référence FP/5/51/074/40189/8336/7702,

g) les plans d'implantations complétés et révisés par l'Architecte Jean-François MEAN, daté du trois juin deux mille quatre

3) Le Cahier spécial des charges du complexe immobilier, établi par la société anonyme "Constructions Mathieu PIRARD s.a.", en date du cinq novembre deux mille quatre.

Compte tenu, notamment, du fait que le permis ainsi octroyé par la Commune de SPRIMONT impose au promoteur de respecter les avis des Services Techniques dont question ci-dessus, la société anonyme "Construction Mathieu PIRARD" a fait dresser des plans d'exécution se conformant aux dits avis. De ce fait, les comparants Nous ont remis, pour être déposés au rang de nos Minutes, ces différents plans d'exécution dressés par Monsieur MEAN Jean-François, Architecte, de 4120 NEUPRE route de Bonsignée, 139/A, inscrit à l'Ordre des Architectes, à savoir :

- Feuille N° 01/08 E.03, comprenant le Plan de situation à l'échelle d'un/dix millièmè et le plan d'implantation du complexe immobilier à construire, à l'échelle d'un/deux centièmè ;
- Feuille N° 02/08 E.02, comprenant le Plan du sous-sol de ce complexe immobilier;
- Feuille N° 02.1/08 E.03, comprenant le Plan du sous-sol de ce complexe immobilier avec le réseau d'égouttage;
- Feuille N° 03'/08 E.03, comprenant le Plan du rez-de-chaussée de ce complexe immobilier ;
- Feuille N° 04/08bis E.03, comprenant le Plan du premier étage de ce complexe immobilier ;
- Feuille N° 05/08bis E.04, comprenant le Plan du deuxième étage de ce complexe immobilier ;
- Feuille N° 06/08 E.02, comprenant le Plan des façades avant et latérale gauche de ce complexe immobilier avec une légende des matériaux à mettre en œuvre ;
- Feuille N° 07/08 E.02, comprenant le Plan des façades arrière et latérale droite de ce complexe immobilier avec une légende des matériaux à mettre en œuvre ;
- Feuille N° 08/08 E.02, comprenant le Plan de coupe AA et BB de ce complexe immobilier;

- Feuillelet N°08.1/08 E.01, comprenant le plan de coupe CC de ce complexe immobilier.

L'ensemble des documents dont question ci-dessus demeurera ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

SERVITUDES.-

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

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

Il en est notamment ainsi :

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

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

2.- Il est expressément convenu que le chemin existant actuellement devra être maintenu, tel que ce chemin est repris au plan d'exécution d'implantation sous

quatrième
feuillelet

L854371



"Chemin existant et à maintenir". Le dit chemin permettra l'accès et l'entretien de la résidence ainsi que de la partie non bâtie du bien.

Les parties comparantes déclarent qu'une canalisation d'égout traverse le terrain prédécrit en longeant le dit chemin d'accès, en faveur du bien voisin actuellement cadastré sous numéro 1205/B, propriété de la société "LA RESERVE". Cette situation est érigée en servitude au profit et à charge de chacun des fonds concernés et ce, conformément aux dispositions du Code Civil relatives aux servitudes ou services fonciers. Aucune entrave ne pourra être apportée à cette canalisation d'égout.

CET EXPOSE FAIT, les comparants Nous ont requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

TITRE I. - ACTE DE BASE.

CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE.-

1.- Description de l'ensemble immobilier.-

Commune de SPRIMONT- deuxième Division - anciennement Louveigné.-

Une parcelle de terrain, après démolition des bâtiments existants, sise à Louveigné, Rue de Remouchamps, numéro 36, cadastrée d'après matrice récente, sous section F, numéro 1205/D, d'une superficie approximative, résultant des documents cadastraux, de trois mille cent vingt-huit mètres carrés (3.128 m²), et d'une superficie approximative, résultant du titre et des revente successives, de deux mille sept cent trente-cinq mètres carrés (2.735 m²), issue d'un bien cadastré d'après titre, en l'état de pâtures, sous numéros 1205, 1212/A, 1206/A et 1211/A d'une superficie de dix mille huit cent cinquante mètres carrés (10.850 m²).

2.- Origine de propriété trentenaire.-

Il y a plus de trente ans, le bien appartenait, sous plus grande contenance, à Monsieur DELHAES Eugène Victor et à son épouse Madame DEPREAY Jeanne Julienne Joséphine, née à La Reid le dix-neuf décembre mil neuf cent dix, pour l'avoir acquis de Monsieur DEHIER François et de son épouse Madame BOSSON, aux termes d'un procès verbal d'adjudication

cinquième
feuillet

L854370



publique dressé par Maître Gérard KAISIN, Notaire ayant résidé à Sprimont (Louveigné), en date du huit avril mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au deuxième bureau de la conservation des hypothèques de Liège le deux mai suivant, sous volume 368 numéro 16.

Monsieur DELHAES Eugène est décédé intestat le neuf mars mil neuf cent quatre-vingt-deux. Sa succession, comprenant notamment la moitié du bien, a été recueillie par son épouse Madame DEPREAY Jeanne, pour l'usufruit, et le surplus par sa fille unique Madame DELHAES Gilberte Hortense Eugénie Adèle Julienne Victorine, née à Louveigné le vingt septembre mil neuf cent trente-quatre, épouse de Monsieur DOUTRELOUX Joseph.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Daniel AMORY, Notaire ayant résidé à Louveigné, en date du sept mai mil neuf cent nonante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le vingt-deux mai suivant, sous volume 5701 numéro 13, Madame DEPREAY Jeanne et Madame DELHAES Gilberte ont vendu, le bien objet des présentes sous plus grande contenance à la société anonyme "LE MONTY".

3.- Urbanisme.-

Le propriétaire du fond déclare que :

- L'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'habitat à caractère rural puis en zone agricole, au plan de secteur Huy-Waremme.
- L'immeuble ne fait l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme, délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur, hormis le permis dont question ci-dessus.

Le propriétaire du fond déclare qu'à sa connaissance, il n'existe encore aucune donnée, relative au bien prédécrit, inscrite dans la banque des données visées à l'article 14 du décret wallon du premier avril deux mille quatre relatif à l'assainissement des sols pollués.

Information générale : Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84 (quatre-vingt-quatre), paragraphe 1^{er} (premier) du CWATUP, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84 (quatre-vingt-quatre), paragraphe 2 (deux), alinéa 1^{er} (premier), ne peut être accompli sur l'immeuble tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

- Qu'un permis d'urbanisme est également requis pour divers actes et travaux prévus par le CWATUP, notamment : construction, installation fixes ou mobiles destinées ou non à l'habitation, usage pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets, modification de l'affectation dont le Gouvernement jugerait la protection nécessaire, installation publicitaire, abattage de certains arbres, modification du relief du sol, défrichement, déboisement et caetera...

Le propriétaire du fond déclare que l'immeuble n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Le propriétaire du fond déclare n'avoir pas connaissance de ce que l'immeuble :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P. ;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- soit repris dans le périmètre NATURA 2000 ;
- soit repris dans le périmètre d'une revitalisation ou d'une rénovation urbaine ;

4.- Mise sous le régime de la copropriété forcée.-

Sur le bien ci-dessus décrit, sera érigé un complexe immobilier comportant un bâtiment composé trois entités, comportant quatre surfaces commerciales et vingt appartements, vingt-six emplacements de parking et qui sera dénommé "CLOS LES MARLIRES".

Les Comparants déclarent vouloir placer ce complexe immobilier, sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le complexe immobilier sera divisé sur base des plans d'exécution ci-annexés :

- D'UNE PART, en parties privatives appelées, "zone mixte commerce ou bureaux", "appartement", "cave", ou de manière générale "lot privatif", qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

sixième
feuillet

L854369



- D'AUTRE PART, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/dix millièmes indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

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

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

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE.-

Les comparants Nous déclarent qu'il résulte des plans d'exécution annexés que :

1.- Généralités.-

Cet ensemble comprend une zone destinée à la bâtisse du bâtiment, une zone de parking de voitures et de manoeuvres, une zone de cour d'accès aux halls d'entrée du bâtiment principal et une zone d'accès pour voitures, une cour et un jardin.

2.- Détermination des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.-

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur la zone destinée à la bâtisse du bâtiment sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans d'exécution ci-annexés.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme dit ci-après.

AU NIVEAU DU SOUS-SOL DU BÂTIMENT.-

- 1) emplacement de parking portant le numéro UN (1);
d'une surface approximative de douze mètres carrés septante décimètres carrés (12,70 m²).
- 2) emplacement de parking portant le numéro DEUX (2);
d'une surface approximative de douze mètres carrés septante décimètres carrés (12,70 m²).
- 3) emplacement de parking portant le numéro TROIS (3);
d'une surface approximative de treize mètres carrés dix décimètres carrés (13,10 m²).
- 4) emplacement de parking portant le numéro QUATRE (4);
d'une surface approximative de dix-huit mètres carrés cinquante décimètres carrés (18,50 m²).
- 5) emplacement de parking portant le numéro CINQ (5);
d'une surface approximative de douze mètres carrés septante décimètres carrés (12,70 m²).
- 6) emplacement de parking portant le numéro SIX (6);
d'une surface approximative de douze mètres carrés septante décimètres carrés (12,70 m²).
- 7) emplacement de parking portant le numéro SEPT (7);
d'une surface approximative de douze mètres carrés (12,00 m²).
- 8) emplacement de parking portant le numéro HUIT (8);
d'une surface de douze mètres carrés (12,00 m²).
- 9) emplacement de parking portant le numéro NEUF (9);
d'une surface approximative de quinze mètres carrés (15,00 m²).
- 10) emplacement de parking portant le numéro DIX (10);
d'une surface approximative de dix-sept mètres carrés (17,00 m²).
- 11) emplacement de parking portant le numéro ONZE (11);
d'une surface approximative de quatorze mètres carrés (14,00 m²).
- 12) emplacement de parking portant le numéro DOUZE (12);
d'une surface approximative de dix-sept mètres carrés septante décimètres carrés (17,70 m²).
- 13) emplacement de parking portant le numéro TREIZE (13); d'une surface approximative de vingt-deux mètres carrés quarante décimètres carrés (22,40 m²).
- 14) emplacement de parking portant le numéro QUATORZE (14); d'une surface approximative de quatorze mètres carrés soixante décimètres carrés (14,60 m²).
- 15) emplacement de parking portant le numéro QUINZE (15); d'une surface approximative de quatorze mètres carrés soixante décimètres carrés (14,60 m²).
- 16) emplacement de parking portant le numéro SEIZE (16);
d'une surface approximative de quinze mètres carrés vingt décimètres carrés (15,20 m²).

septième
feuillet

L854368



17) emplacement de parking portant le numéro DIX-SEPT (17); d'une surface approximative de quinze mètres carrés vingt décimètres carrés (15,20 m²).

18) emplacement de parking portant le numéro DIX-HUIT (18); d'une surface approximative de dix-sept mètres carrés quarante décimètres carrés (17,40 m²).

19) emplacement de parking portant le numéro DIX-NEUF (19); d'une surface de douze mètres carrés soixante décimètres carrés (12,60 m²).

20) emplacement de parking portant le numéro VINGT (20); d'une surface approximative de douze mètres carrés soixante décimètres carrés (12,60 m²).

21) emplacement de parking portant le numéro VINGT ET UN (21); d'une surface approximative de treize mètres carrés vingt décimètres carrés (13,20 m²).

22) emplacement de parking portant le numéro VINGT-DEUX (22); d'une surface approximative de treize mètres carrés vingt décimètres carrés (13,20 m²).

23) emplacement de parking portant le numéro VINGT-TROIS (23); d'une surface approximative de treize mètres carrés septante décimètres carrés (13,70 m²).

24) emplacement de parking portant le numéro VINGT-CINQ (25); d'une surface approximative de quatorze mètres carrés (14,00 m²).

25) un local réserve portant le numéro UN (1); d'une surface de neuf mètres carrés (9 m²).

26) un local réserve portant le numéro DEUX (2); d'une surface de trente mètres carrés (30 m²).

27) une cave portant le numéro UN (1); d'une surface douze mètres carrés soixante décimètres carrés (12,60 m²).

28) une cave portant le numéro DEUX (2); d'une surface de onze mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés (11,80 m²).

29) une cave portant le numéro TROIS (3); d'une surface de quatorze mètres carrés cinquante décimètres carrés (14,50 m²).

30) une cave portant le numéro QUATRE (4); d'une surface de onze mètres carrés septante décimètres carrés (11,70 m²).

31) une cave portant le numéro CINQ (5); d'une surface de onze mètres carrés soixante décimètres carrés (11,60 m²).

32) une cave portant le numéro SIX (6); d'une surface de dix-sept mètres carrés septante décimètres carrés (17,70 m²).

33) une cave portant le numéro SEPT (7); d'une surface de neuf mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés (9,80 m²).

34) une cave portant le numéro HUIT (8); d'une surface de neuf mètres carrés (9 m²).

35) une cave portant le numéro NEUF (9); d'une surface de sept mètres quatre-vingt décimètres carrés (7,80 m²).

36) une cave portant le numéro DIX (10); d'une surface de sept mètres carrés trente décimètres carrés (7,30 m²).

37) une cave portant le numéro ONZE (11); d'une surface de sept mètres carrés soixante décimètres carrés (7,60 m²).

38) une cave portant le numéro DOUZE (12); d'une surface de sept mètres carrés soixante décimètres carrés (7,60 m²).

39) une cave portant le numéro TREIZE (13); d'une surface de douze mètres carrés cinquante décimètres carrés (12,50 m²).

40) une cave portant le numéro QUATORZE (14); d'une surface de dix-huit mètres carrés dix décimètres carrés (18,10 m²).

41) une cave portant le numéro QUINZE (15); d'une surface de dix-huit mètres carrés dix décimètres carrés (18,10 m²).

42) une cave portant le numéro DIX-SEPT (17); d'une surface de huit mètres carrés vingt (8,20 m²).

43) une cave portant le numéro DIX-HUIT (18); d'une surface de sept mètres carrés nonante décimètres carrés (7,9 m²).

44) une cave portant le numéro DIX-NEUF (19); d'une surface de sept mètres carrés soixante décimètres carrés (7,60 m²).

45) une cave portant le numéro VINGT (20); d'une surface de sept mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés (7,80 m²).

46) une cave portant le numéro VINGT ET UN (21); d'une surface de neuf mètres carrés soixante décimètres carrés (9,60 m²).

47) une cave portant le numéro VINGT-DEUX (22); d'une surface de dix mètres carrés soixante décimètres carrés (10,60 m²).

48) un local réserve portant le numéro TROIS (3); d'une surface de seize mètres carrés (16,40 m²).

49) un local réserve portant le numéro QUATRE (4); d'une surface de vingt-quatre mètres carrés soixante décimètres (24,6 m²).

AU NIVEAU DU REZ-DE CHAUSSEE DU BÂTIMENT. -

g. J. J. J.

7

huitième
feuillet

L854367

g. J. J. J.

du
W A



1 1 1 1

1) Zone mixte de commerce ou de bureau "A", (au rez-de-chaussée, à l'angle de la façade avant et de la façade latérale gauche du bâtiment), d'une surface de nonante mètres carrés quarante décimètres carrés (90,40 m²), ainsi que la jouissance privative de deux emplacements de parking situés à l'avant du bâtiment principal portant les numéros P1 et P2, comprenant : la surface proprement dite, avec sa porte donnant dans le hall commun, un water-closet et un local réserve.

2) Zone mixte de commerce ou de bureau "B", (au rez-de-chaussée, en façade avant et jouxtant la droite du porche donnant accès à la cour intérieure), d'une surface de cent et neuf mètres carrés soixante décimètres carrés (109,60 m²), ainsi que la jouissance privative deux emplacements de parking situés à l'avant du bâtiment principal portant les numéros P3 et P4, comprenant : la surface proprement dite, avec sa porte donnant dans le hall commun, un water-closet et un local réserve.

3) L'APPARTEMENT, dénommé 0.01 (situé au rez-de-chaussée à l'angle de la façade latérale gauche et de la façade arrière du bâtiment), d'une superficie de cent trente-huit mètres carrés (138,00 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un vestiaire, un rangement, un water-closet, un dégagement, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une salle de bains, trois chambres.

4) L'APPARTEMENT, dénommé 0.02 (situé au rez-de-chaussée au centre de la façade latérale gauche du bâtiment), d'une superficie de quatre-vingt-neuf mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés (89,80 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un vestiaire, un water-closet, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une salle de bains, deux chambres,

5) Zone mixte de commerce ou de bureau "C", (au rez-de-chaussée, en façade avant et jouxtant la gauche du porche donnant accès à la cour intérieure), d'une surface de cent dix-neuf mètres carrés soixante décimètres carrés (119,60 m²) et la jouissance privative de deux emplacements de parking situés à l'avant du bâtiment principal portant les numéros P5 et P6, comprenant la surface proprement dite, avec sa porte donnant dans le hall commun, un water-closet et un local réserve.

6) Zone mixte de commerce ou de bureau "D", au rez-de-chaussée, à l'angle de la façade avant et de la façade latérale droite du bâtiment, d'une surface de cent vingt mètres carrés (120 m²), ainsi que la jouissance privative deux emplacements de parking situés à l'avant du bâtiment principal portant les numéros P7 et P8, comprenant : la

surface proprement dite, avec sa porte donnant dans le hall commun, un water-closet et un local réserve.

7) L'APPARTEMENT, dénommé **0.03** (situé au rez-de-chaussée, en façade arrière et jouxtant la cour intérieure), d'une superficie de cent dix-huit mètres carrés cinquante décimètres carrés (118,50 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un vestiaire, un water-closet, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une salle de bains, deux chambres.

8) L'APPARTEMENT, dénommé **0.04** (situé au rez-de-chaussée, à l'angle de la façade arrière et de la façade latérale droite du bâtiment), d'une superficie de cent trente-neuf mètres carrés trente décimètres carrés (139,30 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un vestiaire, un water-closet, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une salle de bains, trois chambres.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE DU BÂTIMENT.-

1) L'APPARTEMENT, dénommé **1.01** (situé au premier étage à l'angle de la façade latérale gauche et de la façade arrière du bâtiment et donnant sur la gauche de la cour intérieure), d'une superficie de cent trente-huit mètres carrés (138,00 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un vestiaire, un rangement, un water-closet, un dégagement, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une salle de bains, trois chambres.

Remarque : La terrasse ayant une superficie approximative de six mètres carrés nonante décimètres carrés (6,90 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

2) L'APPARTEMENT, dénommé **1.02** (situé au premier étage au centre de la façade latérale gauche du bâtiment), d'une superficie de quatre-vingt-neuf mètres carrés quatre-vingt mètres carrés (89,80 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un vestiaire, un water-closet, un séjour avec un coin cuisine, une buanderie, une salle de bains, deux chambres,

Remarque : La terrasse ayant une superficie approximative de cinq mètres carrés vingt décimètres carrés (5,20 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

3) L'APPARTEMENT, dénommé **1.03** (situé au premier étage à l'angle de la façade avant et de la façade latérale gauche du bâtiment), d'une superficie totale de nonante mètres carrés quarante décimètres carrés (90,40 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un

neuvième
feuillet

L854366



séjour avec un coin cuisine, une buanderie, une salle de bains, deux chambres,

Remarque : Les balcons ayant une superficie approximative de un mètre carré (1,00 m²) chacun n'ont PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

4) L'APPARTEMENT, dénommé 1.04 (situé au premier étage en façade avant du bâtiment et donnant sur la gauche de la cour intérieure), d'une superficie de cent septante et un mètres carrés (171,00 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un vestiaire, un water-closet, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, un dressing, une salle de bains, deux chambres;

5) L'APPARTEMENT, dénommé 1.05 (situé au premier étage en façade arrière et donnant sur la droite de la cour intérieure), d'une superficie de cent dix-huit mètres cinquante (118,50 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un vestiaire, un water-closet, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une salle de bains, deux chambres,

Remarque : La terrasse ayant une superficie totale approximative de un mètre carré (1,00 m²) n'est PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

6) L'APPARTEMENT, dénommé 1.06 (situé au premier étage, à l'angle de la façade arrière et de la façade latérale droite du bâtiment), d'une superficie de cent trente-neuf mètres carrés trente décimètres carrés (139,30 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un vestiaire, un water-closet, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une salle de bains, trois chambres,

Remarque : La terrasse ayant une superficie totale approximative de trois mètres carrés septante décimètres (3,70 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

7) L'APPARTEMENT, dénommé 1.07 (situé au premier étage en façade avant du bâtiment et donnant sur la droite de la cour intérieure), d'une superficie de cent vingt-six mètres carrés cinquante décimètres carrés (126,50 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un vestiaire, un water-closet, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une salle de bains, trois chambres,

Remarque : Le balcon ayant une superficie approximative de un mètre carré (1,00 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

8) L'APPARTEMENT, dénommé 1.08 (situé au premier étage à l'angle de la façade avant et de la façade latérale droite

du bâtiment), d'une superficie de cent vingt mètres carrés (120,00 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un vestiaire, un water-closet, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une salle de bains, deux chambres,
Remarque : Le balcon ayant une superficie approximative de un mètre carré (1,00 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE DU BÂTIMENT.

1) L'APPARTEMENT, dénommé 2.01 (situé au deuxième étage à l'angle de la façade latérale gauche et de la façade arrière du bâtiment et donnant sur la gauche de la cour intérieure), d'une superficie de cent trente-huit mètres carrés (138,00 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un vestiaire, un water-closet, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une salle de bains, trois chambres,

Remarque : Le balcon ayant une superficie approximative de un mètre carré (1,00 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

2) L'APPARTEMENT, dénommé 2.02 (situé au deuxième étage au centre de la façade latérale gauche du bâtiment), d'une superficie de quatre-vingt-neuf mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés (89,80 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un vestiaire, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une salle de bains, deux chambres;

Remarque : La terrasse ayant une superficie approximative de cinq mètres carrés vingt décimètres carrés (5,20 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

3) L'APPARTEMENT, dénommé 2.03 (situé au deuxième étage en façade avant du bâtiment et donnant sur la gauche de la cour intérieure), d'une superficie de cent septante et un mètres carrés (171,00 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un vestiaire, un water-closet, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une salle de bains, trois chambres.

4) L'APPARTEMENT, dénommé 2.06 (situé au deuxième étage en façade arrière et donnant sur la droite de la cour intérieure), d'une superficie de cent quinze mètres carrés cinquante décimètres carrés (115,50 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un vestiaire, un water-closet, un rangement, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, deux chambres;

Remarque : Le balcon ayant une superficie totale approximative de un mètre carré (1,00 m²) n'est PAS le

dixième
feuillet

L854365



statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

5) L'APPARTEMENT, dénommé **2.07** (situé au deuxième étage, à l'angle de la façade arrière et de la façade latérale droite du bâtiment), d'une superficie de cent trente-cinq mètres carrés cinquante décimètres carrés (135,50 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un vestiaire, un water-closet, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une salle de bains, trois chambres,
Remarque : Le balcon ayant une superficie totale approximative de un mètre carré (1,00 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

6) L'APPARTEMENT, dénommé **2.04** (situé au deuxième étage en façade avant du bâtiment et donnant sur la droite de la cour intérieure), d'une superficie de cent vingt-quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés (124,50 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un vestiaire, un water-closet, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une salle de bains, trois chambres.

7) L'APPARTEMENT, dénommé **2.05** (situé au deuxième étage à l'angle de la façade avant et de la façade latérale droite du bâtiment), d'une superficie de cent dix-sept mètres carrés (117,00 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un vestiaire, un séjour avec coin cuisine, une buanderie, une salle de bains, deux chambres;

Remarque : Le balcon ayant une superficie totale approximative de un mètre carré (1,00 m²) n'a PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

8) L'APPARTEMENT, dénommé **1.03B** (situé au deuxième étage à l'angle de la façade avant et de la façade latérale gauche du bâtiment), d'une superficie totale de nonante mètres carrés quarante décimètres carrés (90,40 m²), comprenant : le hall d'entrée avec sa porte palière, un water-closet, un séjour avec un coin cuisine, une salle de bains, un chambre et un dressing.

Remarque : Les balcons ayant une superficie approximative de un mètre carré (1,00 m²) chacun n'ont PAS le statut de propriété privative et exclusive, seul l'usage est privatif.

ATTRIBUTION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES.-

Certaines parties privatives au sous-sol, savoir les caves privatives et les emplacements de parking, sont attribuées

d'office à des surfaces commerciales ou appartements déterminés. En conséquence, ces parties privatives ne possèdent pas une quotité propre de millième dans la partie commune.

- 1) Zone mixte de commerce ou de bureau "A", avec la réserve portant le numéro UN (1) et l'emplacement de parking portant le numéro DEUX (2): trois cent trente-deux dix millièmes (332/10.000) dans les parties communes.
- 2) Zone mixte de commerce ou de bureau "B", avec la réserve portant le numéro DEUX (2) et l'emplacement de parking portant le numéro TROIS (3): quatre cent vingt-six dix millièmes (426/10.000) dans les parties communes.
- 3) Zone mixte de commerce ou de bureau "C", avec la réserve portant le numéro TROIS (3) et l'emplacement de parking portant le numéro DOUZE (12): quatre cent vingt-neuf dix millièmes (429/10.000) dans les parties communes.
- 4) Zone mixte de commerce ou de bureau "D", avec la réserve portant le numéro QUATRE (4) et l'emplacement de parking portant le numéro ONZE (11): quatre cent quarante millièmes (440/10.000) dans les parties communes.
- 5) L'APPARTEMENT, dénommé 0.01, avec la cave portant le numéro SEPT (7) et l'emplacement de parking portant le numéro CINQ (5): cinq cent onze dix millièmes (511/10.000) dans les parties communes.
- 6) L'APPARTEMENT, dénommé 0.02, avec la cave portant le numéro HUIT (8) et l'emplacement de parking portant le numéro SIX (6): trois cent soixante-trois dix millièmes (363/10.000) dans les parties communes.
- 7) L'APPARTEMENT, dénommé 0.03, avec la cave portant le numéro TREIZE (13) et l'emplacement de parking portant le numéro DIX (10): quarante cent cinquante-sept dix millièmes (457/10.000) dans les parties communes.
- 8) L'APPARTEMENT, dénommé 0.04, avec la cave portant le numéro DOUZE (12) et l'emplacement de parking portant le numéro NEUF (9): quatre cent quarante-huit dix millièmes (448/10.000) dans les parties communes.
- 9) L'APPARTEMENT, dénommé 1.01, avec la cave portant le numéro NEUF (9) et l'emplacement de parking portant le numéro SEPT (7): quatre cent quatre-vingt-deux dix millièmes (482/10.000) dans les parties communes.
- 10) L'APPARTEMENT, dénommé 1.02, avec la cave portant le numéro VINGT ET UN (21) et l'emplacement de parking portant le numéro VINGT-CINQ (25): trois cent soixante-quatre dix millièmes (364/10.000) dans les parties communes.
- 11) L'APPARTEMENT, dénommé 1.03, avec la cave portant le numéro VINGT-DEUX (22) et l'emplacement de parking portant

Soc. de
Société

Herve, - Herman

R.H.M

P.M.M

Courtyons
Coudray

Préfecture
quatre

Belouzeau Michel

Morley. Papadour

Pavle. Gauthier

Coulzon

Brépode

Impression
Lyon

Sonny Horin V

Haumozage V

Sofort V

onzième
feuille

Belgique

1854364

Belgique

Belgique



Belgique

- le numéro UN (1) : trois cent quatre-vingt-huit dix millièmes (388/10.000) dans les parties communes.
- 12) L'APPARTEMENT, dénommé 1.04, avec la cave portant le numéro VINGT (20) et l'emplacement de parking portant le numéro VINGT-TROIS (23) : quatre cent soixante-sept dix millièmes (467/10.000) dans les parties communes.
- 13) L'APPARTEMENT, dénommé 1.05, avec la cave portant le numéro UN (1) et l'emplacement de parking portant le numéro DIX-HUIT (18) : quatre cent quarante dix millièmes (440/10.000) dans les parties communes.
- 14) L'APPARTEMENT, dénommé 1.06, avec la cave portant le numéro DEUX (2) et l'emplacement de parking portant le numéro DIX-SEPT (17) : quatre cent nonante dix millièmes (490/10.000) dans les parties communes.
- 15) L'APPARTEMENT, dénommé 1.07, avec la cave portant le numéro TROIS (3) et l'emplacement de parking portant le numéro SEIZE (16) : quatre cent trente-sept dix millièmes (437/10.000) dans les parties communes.
- 16) L'APPARTEMENT, dénommé 1.08, avec la cave portant le numéro QUATRE (4) et l'emplacement de parking portant le numéro QUINZE (15) : quatre cent quatorze dix millièmes (414/10.000) dans les parties communes.
- 17) L'APPARTEMENT, dénommé 2.01, avec la cave portant le numéro DIX (10) et l'emplacement de parking portant le numéro HUIT (8) : quatre cent dix-sept dix millièmes (417/10.000) dans les parties communes.
- 18) L'APPARTEMENT, dénommé 2.02, avec la cave portant le numéro DIX-NEUF (19) et l'emplacement de parking portant le numéro VINGT-DEUX (22) : trois cent vingt-trois dix millièmes (323/10.000) dans les parties communes.
- 19) L'APPARTEMENT, dénommé 2.03, avec la cave portant le numéro DIX-HUIT (18) et l'emplacement de parking portant le numéro VINGT ET UN (21) : quatre cent soixante-six dix millièmes (466/10.000) dans les parties communes.
- 20) L'APPARTEMENT, dénommé 2.04, avec la cave portant le numéro CINQ (5) et l'emplacement de parking portant le numéro QUATORZE (14) : trois cent septante-neuf dix millièmes (379/10.000) dans les parties communes.
- 21) L'APPARTEMENT, dénommé 2.05, avec la cave portant le numéro SIX (6) et l'emplacement de parking portant le numéro TREIZE (13) : quarante et un virgule septante millièmes (417/10.000) dans les parties communes.
- 22) L'APPARTEMENT, dénommé 2.06, avec la cave portant le numéro ONZE (11) et l'emplacement de parking portant le numéro VINGT (20) : trois cent trente et un millièmes (331/10.000) dans les parties communes.

Deuxième lot

Pour, Pando

006

23) L'APPARTEMENT, dénommé 2.07, avec la cave portant le numéro DIX-SEPT (17) et l'emplacement de parking portant le numéro DIX-NEUF (19) : quatre cent quinze dix millièmes (415/10.000) dans les parties communes.

24) L'APPARTEMENT, dénommé 1.03B, et l'emplacement de parking portant le numéro QUATRE (4) : deux cent quatre-vingt-quatre dix millièmes (284/10.000) dans les parties communes.

25) LA CAVE, portant le numéro QUATORZE (14) : quarante dix millièmes (40/10.000) dans les parties communes.

26) LA CAVE, portant le numéro QUINZE (15) : quarante dix millièmes (40/10.000) dans les parties communes.

Soit ensemble : dix mille/ dix millièmes (10.000/ 10.000ème) des parties communes.

3.- Valeur respectives des lots privatifs.-

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de leur valeur respective.

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

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, 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 répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé aux Comparants de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après et sans préjudice du droit de tout copropriétaire de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à

recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. L'assemblée pourra consulter un architecte désigné à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

4.- Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun.-

1.- Sol et sous-sol.-

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

2.- Gros-murs.-

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

3.- Murs intérieurs séparant deux lots privatifs.-

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

4.- Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs.-

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

5.- Murs intérieurs d'un lot privatif.-

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

6.- Murs de clôture.-

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

7.- Murs (revêtements et enduits).-

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

8.- Plafonds et planchers - Gros oeuvre.-

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

9.- Plafonds et planchers - Revêtements et enduits.-

douzième
feuillet

L854363



Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages sur des sols communs, sont communs.

10.- Cheminées.-

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privés.

11.- Toit.-

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

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

Les combles se trouvant sans la toiture sont communs.

12.- Façades.-

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

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils des fenêtres et des portes-fenêtres, le parement extérieur, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

13.- Fenêtres.-

Les lucarnes donnant dans les lots privés du deuxième étage, les fenêtres et portes-fenêtres des lots privés du rez-de-chaussée, des premier et deuxième étage du bâtiment avec leurs châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des éléments privés, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes.

Pour raison d'harmonie et homogénéité, le placement de volets et/ou de persiennes qui seront des éléments privés, ne sera admis qu'après une décision de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble.

14.- Escaliers.-

L'escalier est commun, à l'exception de ce qui est dit ci-dessous pour les appartements numéros 1.03 et 1.03B. 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 refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par "escalier", non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en

treizième
feuillet

L854362



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 dans laquelle se déroule l'escalier.

L'escalier situé à la partie avant de l'entité (façade avant de l'immeuble), dont les paliers donnent accès aux zones commerciales A et B et aux appartements numéros 1.03 et 1.03B, est commun. Les paliers de ce dernier escalier sont également communs.

15.- Ascenseur.-

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

Les dits ascenseurs sont un accessoire du rez-de-chaussée et dès lors, d'usage commun, ce qui implique que les propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun, sous réserve de ce qui est dit ci-après à l'article 14 du Règlement de la copropriété, en ce qui concerne les surfaces commerciales A et B; et les appartements 1.03 et 1.03B.

16.- Portes -

Les portes d'entrée principales donnant dans les halls d'entrée, les portes donnant accès aux dégagements communs (donnant accès à la cage d'escaliers) sont communes. Il en va de même des portes intérieures donnant accès aux locaux communs.

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

17. Antennes.

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage d'antennes paraboliques sur les balcons et terrasses ou accrochés à la façade de l'immeuble ne sera admis qu'APRES une décision de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble.

18. Balcons et terrasses.-

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction

aucune, doivent être considérés comme des éléments de la façade, et sont donc communs.

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

En ce qui concerne les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape (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.

Fait toutefois exception le revêtement supérieur (surface de foulée) qui constitue une partie privative.

19.- Cour - Jardin - Accès - aires de manœuvres des emplacements de Parking.-

La cour à l'arrière de l'immeuble et le jardin entourant la résidence est à usage commun général.

Les accès et aires de manœuvre des emplacements de parking, situés à l'extérieur du bâtiment, sont communs généraux.

Les accès et aires de manœuvre des emplacements de parking, situés au sous sol de la résidence, sont communs; il en va de même de la porte de garage, ainsi que ses accessoires (moteur électrique télécommandé, contrepoids,...).

Sont également communs :

1) emplacement de parking, pour motocyclettes, portant le numéro VINGT-QUATRE (24); d'une surface approximative de treize mètres carrés vingt décimètres carrés (13,20 m²).

2) emplacement de parking, pour personnes à mobilités réduites, portant le numéro VINGT-SIX (26); d'une surface approximative de vingt et un mètres carrés six décimètres carrés (21,60 m²).

Les emplacements de parking dont la jouissance privative a été attribuée aux zones de surfaces commerciales, sont des parties communes.

Fait toutefois exception le revêtement supérieur, en dalles gazon, qui constitue une partie privative.

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une fraction du sol commun non bâti, aménagé en cour ou jardin était attribué à un plusieurs lots privatifs, cette fraction du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative. En contrepartie le ou les bénéficiaire(s) supporterai(en)t les charges d'entretien (charges communes particulières).

quatorzième
feuillet

L854361



20.- Canalisations - Conduits - Puits perdant -
chambres de visite - fosses d'aisance - sterputs et
avaloirs - Raccordements généraux.-

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, tels que les puits perdant, les chambres de visite et caetera... les raccordements généraux des eau, combustibles et électricité, les décharges, les chutes, les avaloirs et les drains reliés au réseau d'égouttage, le dispositif d'épuration des eaux (dégraisseur, fosse, filtre bactérien et caetera..., le réseau de ventilation et leurs accessoires, en un mot toutes les canalisations et conduits de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations et conduits à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières d'eau(x), du gaz, de l'électricité et du téléphone.

21.- Chauffage Central.-

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes est un élément commun, tout comme la cuve à mazout.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusifs des lots privatifs sont privatifs.

En effet, s'il est exact que les radiateurs placés dans un lot privatif sont à son 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, sans une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le local dénommé "Chaufferie" est commun.

22.- Electricité - Télédistribution.-

Constitue une partie commune, l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, éclairage de secours, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique et caetera...) desservant par exemple : le hall d'entrée, les halls et paliers communs, les escaliers, l'ascenseur et leur machinerie, la zone de parking, la cour d'accès à l'immeuble, le local technique de chaufferie et des compteurs électriques et les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution. Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

23.- Locaux à usage commun.-

Sont également communs les entrées communes : rez-de-chaussée, les halls, les paliers,... Les parlophones téléphoniques intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution sont communs.

Le local dénommé "Chaufferie", le local dénommé "Local Technique", le local dénommé "Ecureuse", le local "copropriété" (local A.L.E.), renseignés comme tels aux plans ci-dessus vantés, sont communs. Est également commune, la cave portant le numéro SEIZE (16) de vingt mètres carrés nonante décimètres carrés (20,90 m²).

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

24.- Présomption.-

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes, les parties de bâtiments et de terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

25.- Parties privatives.-

Sont parties privatives, les parties du lot privatives à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera...), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif ; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple le revêtement supérieur (surface de foulée de la terrasse (balcon), les conduites particulières des eaux, de l'électricité, du téléphone, de la télédistribution, et caetera...

26.- Modifications éventuelles à l'acte de base.-

Le promoteur d'une part déclare réserver à son profit exclusif le droit :

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

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

quinzième
feuillet

L854360



3° de réunir deux ou plusieurs lots privatifs.

4° de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

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

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, le promoteur d'une part pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles tant aux parties privatives qu'aux parties communes, à condition que celles-ci ne modifient pas la valeur respective des lots privatifs.

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des quotes-parts dans les parties communes, ni la quote-part des parties communes afférentes aux lots privatifs. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des lots privatifs. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots privatifs restant appartenir au promoteur, la modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes devra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sans préjudice de la modification de la répartition des charges communes adoptée à la majorité prévue au Règlement de copropriété.

27.- Mandat.-

Le promoteur d'une part 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 autres copropriétaires d'un lot privatif dans l'ensemble immobilier était nécessaire, ceux-ci devront apporter gracieusement et à première demande leur concours à ces actes. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du Conservateur des Hypothèques compétent.

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

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE.-

CHAPITRE I. EXPOSE GENERAL.-

ARTICLE 1.- DEFINITION ET PORTEE.-

Le présent règlement de copropriété comprend notamment la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues au présent règlement ; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au Bureau des Hypothèques compétent.

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.

CHAPITRE II.- DESCRIPTIONS DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.-

ARTICLE 2.- DESTINATION DES LOTS PRIVATIFS.-

A l'exclusion des surfaces commerciales ou de bureaux dont la destination résulte de leur nature même les divers lots privatifs, tels qu'ils résultent des plans d'exécution ci-annexés, sont destinés à l'exercice d'une profession libérale ou à l'usage d'habitation privée non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle, titre accessoire et non susceptibles de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux éventuelles autorisations administratives.

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 promoteur sur la nécessité de se conformer

la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

Toute activité HORECA est interdite dans l'immeuble. Néanmoins, il pourra être établi dans les surfaces commerciales, des sandwicherie ou boulangerie.

ARTICLE 3.- JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.-

a) Principes.-

Chacun des copropriétaires et des occupants 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 occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

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

Les copropriétaires, locataires 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 ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes, notamment le fait pour un propriétaire ou d'occupant d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux de ménage, notamment le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles, le cirage des chaussures.

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

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et télévisuelles.

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

seizième
feuillet

L854259



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

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

b) Accès au toit.-

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

c) Distribution intérieure des locaux.-

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

Il est interdit aux propriétaires et occupants 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 au règlement de copropriété.

d) Travaux dans les lots privés.-

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

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privé ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent.

e) Installations particulières.-

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

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

dix-septième
feuillet

L854358



Chaque appartement, surface commerciale et cave sera équipé en installations particulières comme stipulé au cahier spécial des charges de la Résidence, annexé aux présentes.

Seuls les conduits prévus à cet effet pourront être utilisés. 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 préalable et écrit du syndic.

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

f) Emménagements - Déménagements.-

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité, au profit de la copropriété, et à charge du copropriétaire qui les aura fait exécuter. Le montant de la dite indemnité est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

g) Inaction d'un copropriétaire.-

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

ARTICLE 4.- DES LIMITES DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.-

a) Harmonie : Rien de ne qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit 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 travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et l'entretien.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres volets et persiennes. -

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

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie de l'immeuble, le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis ainsi que la teinte de ceux-ci ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Terrasses et balcons. -

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

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas plus autant le droit de construire ni le droit de couvrir un balcon ou une terrasse dont il a la jouissance exclusive.

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

d) Publicité. -

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

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

dix-huitième
feuillet

L854351



à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peut figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

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

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.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire du 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.

f) Emplacement de parking situés au sous-sol de la résidence.

Les emplacements de parking ne peuvent être loués qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est dès lors interdit à un propriétaire d'un appartement, surface commerciale et d'un emplacement de

parking dans l'immeuble de vendre son appartement, sa surface commerciale sans vendre en même temps son emplacement de parking.

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 au gaz.

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

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

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

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers ont à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers les bâtiments comportant les garages.

g) Emplacements parking à l'angle de la façade avant et de la façade latérale gauche du bâtiment.-

Les emplacements de parkings ne peuvent être affectés qu'au stationnement des véhicules des occupants des surfaces commerciales ainsi que de leur personnel, leur clientèle et des fournisseurs, pour les besoins de déchargement.

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

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

h) Animaux.-

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble, des animaux de compagnies.

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

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme

déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

ARTICLE 5. - INTERDICTIONS.-

Il ne peut être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent 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.

ARTICLE 6 - TRANSFORMATIONS.-

- a) Modifications des parties communes.-

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des propriétaires présents ou représentés 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'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un 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 des copropriétaires présents ou représentés.

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

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

- b) Modifications des parties privatives.-

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité

dix-neuvième
feuillet

L854350



des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les choses communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur sont requises, aux frais du propriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis de les rediviser.

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN.-

ARTICLE 7. - GENERALITES.-

Les réparations et travaux aux choses communes générales sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes générales, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Les réparations et travaux aux choses communes spéciales au entité UN ou DEUX ou TROIS sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes spéciales, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

ARTICLE 8.- GENRE DE REPARATIONS ET TRAVAUX.-

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

ARTICLE 9.- REPARATIONS URGENTES.-

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

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

ARTICLE 10.- REPARATIONS OU TRAVAUX NON URGENTS.-

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes et ils sont soumis à une assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des **trois/quarts** des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

ARTICLE 11.- SERVITUDES RELATIVES AUX TRAVAUX.-

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité souhaitable.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la Commune de SPRIMONT, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs, si la chose est nécessaire.

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

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

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

vingtième
feuillet

L854349



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

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut 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 aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

ARTICLE 12. - NETTOYAGE.-

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus dans le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les halls, la cage d'escaliers, les locaux techniques et communs, l'aire de manoeuvre devant les bâtiments de garages, d'assurer l'évacuation des ordures ménagères.

ARTICLE 13.- PLANTATION - JARDIN.-

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

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

Néanmoins, comme dit ci-dessus, si la jouissance et l'usage d'une partie du jardin ou de la cour, est attribuée à un ou plusieurs propriétaires de lots privatifs; les bénéficiaires en supporteront l'entretien y relatif.

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES.-

ARTICLE 14.- CRITERES ET MODES DE CALCUL DE LA REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.-

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes, fixées en fonction des dix millièmes attribués à leur lot privatif.

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 donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance ; les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, le contrat d'entretien de celui-ci et les réparations y afférents ;

b) les frais d'administration ;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

e) l'entretien des plantations, des accès, ainsi que de tous les aménagements des accès aux abords ;

f) les indemnités dues par la copropriété ;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

vingt-unième
feuillet

L854348



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

Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérés comme charges communes particulières

- les dépenses relatives à l'entretien, aux réparations et au remplacement des ascenseurs, escaliers et paliers y donnant accès, sont supportées par les lots privatifs qui en ont l'utilité. En conséquence, elles seront supportées pour chaque bien privatif au prorata de leurs quotités dans les parties communes. Il est entendu que les appartements 1.03 et 1.03B ainsi que les surfaces commerciales A et B n'en ont pas d'utilité.
- les dépenses relatives à l'entretien du sas d'entrée du rez-de-chaussée (avec sa porte d'entrée), de l'escalier et des paliers, donnant accès aux zones commerciales A et B, ainsi qu'aux appartements numéros 1.03 et 1.03B, en ce compris les portes communes y donnant accès, seront supportées uniquement par les dites surfaces commerciales et appartements. En conséquence, ces charges sont établies en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, soit un quart chacun.
- les dépenses relatives à l'entretien des emplacements de parking (sis à l'angle de la façade avant et de la façade latérale gauche) et de l'aire de manœuvres aux dits emplacements seront à charge des propriétaires qui ont la jouissance des dits emplacements. En conséquence, elles supportées à concurrence d'un quart pour chacun des propriétaires des surfaces commerciales.

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 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.

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

ARTICLE 15.- CHAUFFAGE.-

Comme stipulé au Cahier des charges ci-dessus vanté et annexé, la Résidence sera équipée d'une chaudière au mazout. Pour chaque appartement, un chauffage central commun est prévu avec chaudière au mazout et production d'eau chaude sanitaire par un (deux si nécessaire) boiler séparé et disposé dans le local « chaufferie », situé en caves.

Les circuits de chauffage sont de type mono-tube et comprennent :

- le circuit primaire (commun) : boucle de chauffage isolée depuis la chaufferie (située en sous-sol) montant dans les gaines techniques jusqu'aux répartiteurs de chaque appartement,
- le circuit privatif depuis un répartiteur, installé à l'entrée de chaque appartement,
- le circuit pour le boiler d'eau chaude sanitaire en cave (prioritaire)

Un décompte - intégrateur électronique - est placé à l'entrée de chaque circuit de chauffage des appartements et un compteur de consommation est placé sur le circuit de production d'eau chaude sanitaire.

ARTICLE 16.- EAU.-

Comme stipulé au Cahier des charges ci-dessus vanté et annexé, et comme dit ci-dessus, Un compteur général pour l'eau est placé dans un local commun prévu à cet effet. Un compteur de passage (eau chaude et froide) est prévu pour chaque lot privatif et placé dans celui-ci ou dans les communs s'il échet.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au paragraphe précédent relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur sont répartis entre les propriétaires au prorata des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes. La reprise du compteur général se fera par la co-propriété dès l'occupation du premier appartement, avec redistribution des coûts via les charges aux divers occupants.

vingt-deuxième
feuillet

ARTICLE 17.- ELECTRICITE, TELEPHONIE

TELEDISTRIBUTION ET PARLOPHONE.-

1.- Comme stipulé au Cahier des charges ci-dessus vanté et annexé, l'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que les frais d'ouverture et de location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Chaque lot privatif dispose d'un tableau et d'un compteur privatif. Les compteurs relatifs aux appartements sont situés dans le local commun des compteurs et les tableaux sont placés dans chaque buanderie ou arrière-cuisines des appartements. Les compteurs et les tableaux relatifs aux surfaces commerciales sont placés dans le local réserve des dites surfaces.

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

2.- Comme stipulé au Cahier des charges ci-dessus vanté et annexé, l'immeuble est raccordé au réseau de téledistribution et de téléphonie jusqu'à la boîte de dispersion située dans le local commun des compteurs. Tout raccordement (abonnement annuel et taxes) est à charge de chaque lot privatif.

Les tubages avec câbles sont prévus jusqu'à la boîte d'encastrement. Les prises sont placées, lors des raccordements, par les sociétés distributrices, aux frais de chaque lot privatif.

3.- L'immeuble est équipé d'une installation complète de parlophone, un tubage de vidéophonie est prévu et permettra d'installer ce système si nécessaire. Chaque appartement dispose d'un combiné téléphonique avec ouverture automatique, qui sera privatif.

ARTICLE 18.- IMPOTS.-

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

ARTICLE 19.- AUGMENTATION DES CHARGES DU FAIT D'UN COPROPRIETAIRE.-

Dans le cas où un copropriétaire, son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait personnel, il devrait supporter seul cette augmentation, par exemple : La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

Toutefois, il est précisé qu'en ce qui concerne les terrasses et les balcons, l'entretien et le remplacement éventuels du revêtement supérieur des terrasses et balcons (surface de foulée) restent à charge des copropriétaires concernés, sauf pour le cas où ledit revêtement a dû être détérioré en vue de permettre la réparation et l'entretien des éléments communs qu'il recouvre, notamment de l'étanchéité.

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

ARTICLE 20.- RECETTES AU PROFIT DES PARTIES COMMUNES.-

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

ARTICLE 21 - MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES.-

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

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de

vingt-troisième
feuillet



celle-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de 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 doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

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

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

ARTICLE 22.- CESSION D'UN LOT.

a) Obligations du notaire.-

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir du syndic, par lettre recommandée, 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. .

vingt-quatrième
feuillet

Le Notaire en informe les parties.

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

b) Obligation à la dette.-

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

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

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

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

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

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

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

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission restent à charge du vendeur, nonobstant toutes conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette.

c) Précisions.-

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

doit en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 § 1er 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.

d) Décomptes.-

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

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

e) Frais découlant de travaux urgents.-

Les frais découlant des travaux urgents décidés par le syndic conformément aux présents statuts après la transmission d'un lot privatif sont supportés par l'acquéreur, sans préjudice de toutes conventions contraires entre les parties en ce qui concerne la contribution à la dette.

ARTICLE 23.- FONDS DE ROULEMENT.-

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 quotes-parts qu'il possède dans les parties communes spéciales et de générales de l'immeuble.

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

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est 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.

ARTICLE 24.- FONDS DE RESERVE.-

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire

vingt-cinquième
feuillet

appel à une provision supplémentaire dont il fixe lui-même le montant.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve.

ARTICLE 25.- PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES.-

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

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

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois d'avril deux mille un, soit cent et huit points septante-cinq (108,75).

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

- indemnité de base multiplié par index nouveau
index de départ

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

ARTICLE 26.- RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES.-

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

- a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.
- b) À toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.
- c) À réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

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

ARTICLE 27.- COMPTES ANNUELS DU SYNDIC.-

vingt-sixième
feuillet

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

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

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

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

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant et de désigner un ou plusieurs commissaires aux comptes.

CHAPITRE V - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.-

Section 1.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.-

ARTICLE 28. - DENOMINATION - SIEGE.

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU CLOS LES MARLIRES". Elle a son siège dans l'immeuble.

ARTICLE 29. - PERSONNALITE JURIDIQUE - COMPOSITION.

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la Conservation des hypothèques compétente.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE 30 - DISSOLUTION - LIQUIDATION.

a) Dissolution.-

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'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 peut 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.

b) Liquidation.-

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

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 195 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

ARTICLE 31 - PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

vingt-septième
feuillet

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

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui 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 les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien et caetera... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

ARTICLE 32. - OBJET.-

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

ARTICLE 33.- SOLIDARITE DIVISE DES COPROPRIETAIRES.-

Sans préjudice de l'article 577-9, paragraphe 5 du Code civil, 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.

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

ARTICLE 34. - ACTIONS EN JUSTICE.-

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

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

Section 2.- ASSEMBLEES GENERALES DE TOUS LES COPROPRIETAIRES.-

ARTICLE 35. 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 ainsi qu'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.

ARTICLE 36.- COMPOSITION.-

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quelque soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

ARTICLE 37.- PROCURATIONS.-

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

vingt-huitième
feuillet

w

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

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

Comme prévu à l'article 577-6 paragraphe 5, alinéa 2 du Code Civil, 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.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

ARTICLE 38. - DATE ET LIEU DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE.-

L'assemblée générale annuelle se tiendra à l'endroit, au jour et à l'heure indiqués dans les convocations.

ARTICLE 39.- CONVOCATIONS.-

a) Principe.-

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

b) Délais.-

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins, avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale

extraordinaire ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut 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. Le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus. Cette assemblée délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

c) Adresse de convocation.-

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

d) Incapables.-

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

e) Syndic et syndic provisoire.-

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

ARTICLE 40.- ORDRE DU JOUR.

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

vingt-neuvième
feuillet



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

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.

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.

La première assemblée sera convoquée par le Comparant ou par le syndic désigné par lui dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble, auront fait l'objet d'une réception provisoire ou d'une entrée en jouissance.

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

ARTICLE 41.- CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE.-

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, défaillants ou abstentionnistes.

ARTICLE 42.- PRESIDENCE - BUREAU - FEUILLE DE PRESENCE.-

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau.

Ils peuvent être réélus.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront

à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

ARTICLE 43.- DELIBERATIONS.-

a) Droit de vote.-

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

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

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

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses (assemblées particulières). Les règles relatives aux assemblées particulières sont reprises ci-après.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée.-

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

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

c) Règles de majorité.-

1° Majorité absolue.-

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf

le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

2° Majorité spéciale - Unanimité.-

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

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

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

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

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination 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.

3) 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.

d) Considérations pratiques.-

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

trentième
feuillet

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

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

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

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

e) Procès-verbaux - Consultation.-

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

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

ARTICLE 44.- 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

trente-unième
feuillet



urgents et nécessaires affectants les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

b) Par un occupant.-

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

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

ARTICLE 45.- OPPOSABILITE - INFORMATION.-

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

1° en ce qui concerne les 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 registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

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

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

CHAPITRE VI. - NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC.-

ARTICLE 46.- NOMINATION.-

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

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

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

ARTICLE 47.- REVOCATION - DELEGATION - SYNDIC PROVISOIRE.-

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

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

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

ARTICLE 48.- PUBLICITE.-

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

trente-deuxième
feuillet

Handwritten signature and initials, including a large 'P' and 'W'.

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.

ARTICLE 49.- RESPONSABILITE - DELEGATION.-

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.

ARTICLE 50. - POUVOIRS.-

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

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

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

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

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

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

- l'engagement et le licenciement du personnel et firmes 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 présenter annuellement et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot ;

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

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

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

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1^{er} du Code civil, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire.

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

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le

trente-troisième
feuillet

syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du Conservateur des Hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, de tout acte de mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale.

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

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

11° D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, fait rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prend toutes les mesures conservatoires nécessaires.

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

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

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

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres

nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

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

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

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

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.

ARTICLE 51. - REMUNERATION.-

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

ARTICLE 52.- DEMISSION.-

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 Président du conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

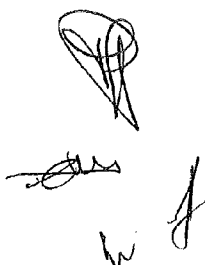
CHAPITRE VII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES DOMMAGES A L'IMMEUBLE.-

ARTICLE 53.- GENERALITES.-

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

2.- Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le

trente-quatrième
feuillet



syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

5.- Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

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

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

ARTICLE 54.- TYPES D'ASSURANCES.-

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

1) Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits de travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers,

d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des accès, aires de manoeuvre et abords et les frais d'expertise.

2) Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur.-

3) Assurance du personnel salarié.-

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

4) Assurance responsabilité civile du syndic et du conseil de gérance.-

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel, et en faveur du conseil de gérance.

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

ARTICLE 55.- BIENS ET CAPITAUX A ASSURER.-

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

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

ARTICLE 56.- ASSURANCES COMPLEMENTAIRES.-

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

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

3.- Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui

trente-cinquième
feuillet



pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

ARTICLE 57.- PRIMES ET SURPRIMES.-

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

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

ARTICLE 58.- RESPONSABILITE DES OCCUPANTS - CLAUSE DU BAIL.-

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant: "L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui "devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

ARTICLE 59.- FRANCHISES.-

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

- 1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
- 2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;
- 3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage

trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

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

ARTICLE 60.- SINISTRE - PROCEDURES ET INDEMNITES.-

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

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

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

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Les échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

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

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le

trente-sixième
feuillet

dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal pratiqué par la Banque Nationale, majoré de trois point pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

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

ARTICLE 61.- DESTRUCTION ET RECONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE - FIN DE L'INDIVISION.-

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction:

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

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

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

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

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

- à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

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

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale décidait 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 sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

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

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

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

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble,

trente-septième
feuillet



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

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

CHAPITRE VIII. - DISPOSITIONS GENERALES. -

ARTICLE 64. - RENVOI AU CODE CIVIL. -

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

TITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR. -

ARTICLE 1. - DEFINITION. -

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

ARTICLE 2. - MODIFICATIONS. -

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

ARTICLE 3. - OPPOSABILITE. -

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

1° en ce qui concerne les dispositions 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 ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions 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.

ARTICLE 4.- CONSEIL DE GERANCE.-

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

Le conseil de gérance délibère valablement si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés.

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

Ces mandataires agissent 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 peut assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

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

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

trente-huitième
feuillet

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

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

Les membres du conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile ; les primes constituent une charge commune générale.

ARTICLE 5.- REGLEMENT DES DIFFERENDS.-

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 en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

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

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

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

ARTICLE 6.- TRANQUILLITE.-

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries

de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent pas les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à propos de la présence d'animaux.

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges ;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables et des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera ...) doivent être effectués entre huit et dix-huit heures, dimanches exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne pourront être déposés dans les lieux communs. Ils devront obligatoirement être évacués dans les délais les plus brefs.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escaliers.

ARTICLE 7.- TERRASSES.-

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

ARTICLE 8.- JARDIN.-

La cour sise à l'arrière du bâtiment, ainsi que le jardin entourant la résidence devront être libérés

trente-neuvième
feuillet

quotidiennement de tout objet quelconque, tel jouet ou meubles de jardin, au plus tard au crépuscule. Sous réserve de ce qui est dit ci-dessus en cas d'attribution d'usage et de jouissance exclusive à un ou plusieurs lots privatifs; leur accès et réservé aux occupants de la résidence éventuellement accompagnés de leurs invités de même qu'au personnel d'entretien.

ARTICLE 9.- CONSEILS ET RECOMMANDATIONS.-

a) Sanitaires.-

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closet et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie.-

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

c) Fermetures des portes de l'immeuble.-

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

TABLE DES MATIERES.-

EXPOSE PRELIMINAIRE

TITRE I. - ACTE DE BASE.-

CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.-

MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE.

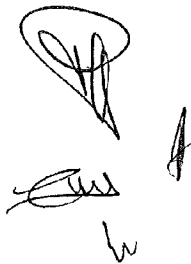
1. Description de l'ensemble immobilier.
2. Origine de propriété trentenaire.
3. Urbanisme.
4. Mise sous le régime de la copropriété forcée.

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE.

1. Généralités.
2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.
3. Valeur respective des lots privatifs.
4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun.
 1. Sol et sous-sol.
 2. Gros-murs.
 3. Murs intérieurs séparant deux lots privatifs.
 4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs.
 5. Murs intérieur d'un lot privatif.
 6. Murs de clôture.
 7. Murs (revêtements et enduits).
 8. Plafonds et planchers - Gros-œuvre.
 9. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits.
 10. Cheminées.
 11. Toit.
 12. Façades.
 13. Fenêtres.
 14. Escaliers.
 15. Ascenseur.
 16. Portes.
 17. Antennes.
 18. Balcons et terrasses.
 19. Cour- accès - aire de manœuvre des garages - Emplacements de Parking.
 20. Canalisations - Conduits - Puits perdant - chambres de visites - fosses d'aisance - Sterputs et avaloirs - Raccordements généraux.
 21. Chauffage central.
 22. Electricité - Télédistribution.
 23. Locaux à usage commun.
 24. Présomption.
 25. Parties privatives.

5. Modifications éventuelles à l'acte de base.
6. Mandat.

quarantième
feuillet



TITRE II. - REGLEMENT DE COPROPRIETE.-

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL.

Article 1.- Définition et portée.

**CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE
CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES
PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.**

Article 2.- Destination des lots privatifs.

Article 3.- Jouissance des parties privatives.

- a) Principes.
- b) Accès au toit.
- c) Distribution intérieur des locaux.
- d) Travaux dans les lots privatifs.
- e) Installations particulières.
- f) Emménagements - Déménagements.
- g) Inaction d'un copropriétaire.

Article 4.- Des limites de la jouissance des parties
Privatives.

- a) Harmonie.
 - b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres,
Volets et persiennes.
 - c) Terrasses et balcons.
 - d) Publicité.
 - e) Location.
 - f) Emplacements parking situés au sous-sol de la
résidence.
 - g) Emplacements parking situés à l'angle de la
façade avant et de la façade latérale gauche
du bâtiment.
 - h) Animaux.
- Article 5.- Interdictions.
- Article 6.- Transformations.
- a) Modifications des parties communes.
 - b) Modifications des parties privatives.

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN.-

Article 7.- Généralités.

Article 8.- Genre de réparations et travaux.

Article 9.- Réparations urgentes.

Article 10.- Réparations ou travaux non urgents.

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux.

Article 12.- Nettoyage.

Article 13.- Plantations, jardins.

CHAPITRE IV. - CHARGES COMMUNES.

Article 14.- Critères et modes de calcul de la

- répartition des charges communes.
- Article 15.- Chauffage.
- Article 16.- Eau.
- Article 17.- Electricité, téléphonie,
télédistribution et parlophone
- Article 18.- Impôts.
- Article 19.- Augmentation des Charges du fait d'un
copropriétaire.
- Article 20.- Recettes au profit des parties
communes.
- Article 21.- Modification de la répartition des
Charges.
- Article 22.- Cession d'un lot.
- a) Obligations du notaire.
 - b) Obligation à la dette.
 - c) Précisions.
 - d) Décomptes.
 - e) Frais découlant de travaux urgents.
- Article 23.- Fonds de roulement.
- Article 24.- Fonds de réserve.
- Article 25.- Paiement des charges communes.
- Article 26.- Recouvrement des charges communes.
- Article 27.- Comptes annuels du syndic.

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.-
MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET
POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES
COPROPRIETAIRES.-

SECTION 1.- Association des copropriétaires.

- Article 28.- Dénomination - Siège.
- Article 29.- Personnalité juridique - Composition.
- Article 30.- Dissolution - Liquidation.
- a) Dissolution.
 - b) Liquidation.
- Article 31.- Patrimoine de l'association des copro-
priétaires.
- Article 32.- Objet.
- Article 33.- Solidarité divisée des copropriétaires.
- Article 34.- Actions en justice.

SECTION 2.- Assemblées générales de tous les copropriétaires.-

- Article 35.- Pouvoirs.
- Article 36.- Composition.
- Article 37.- Procurations.
- Article 38.- Date et lieu de l'assemblée générale
Ordinaire.

quarante-unième
feuillet



Handwritten signature and initials, possibly 'JF' and 'w'.

Article 39.- Convocations.

- a) Principes.
- b) Délais.
- c) Adresse de convocation.
- d) Incapables.
- e) Syndic et syndic provisoire.

Article 40.- Ordre du jour.

Article 41.- Constitution de l'assemblée.

Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de
Présence.

Article 43.- Délibérations.

- a) Droit de vote.
- b) Quorum de présence - Deuxième assemblée.
- c) Règles de majorité.
- d) Considérations pratiques.
- e) Procès-verbaux - Consultation.

Article 44.- Actions en justice.

- a) Par un copropriétaire.
- b) Par un occupant.

Article 45.- Opposabilité - Information.

**CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU
SYNDIC.**

Article 46.- Nomination.

Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic
Provisoire.

Article 48.- Publicité.

Article 49.- Responsabilité - Délégation.

Article 50.- Pouvoirs.

Article 51.- Rémunération.

Article 52.- Démission.

**CHAPITRE VII.- ASSURANCES - RESPONSABILITE -
DOMMAGES A L'IMMEUBLE.-**

Article 53.- Généralités.

Article 54.- Types d'assurances.

Article 55.- Biens et capitaux à assurer.

Article 56.- Assurances complémentaires.

Article 57.- Primes et surprimes.

Article 58.- Responsabilité des occupants - Clause
Du bail.

Article 59.- Franchises.

Article 60.- Sinistres - Procédures et indemnités.

Article 61.- Destruction et reconstruction de
L'immeuble - fin de l'indivision

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES.-

Article 62.- Renvoi au Code Civil.

TITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-

Article 1.- Définition.

Article 2.- Modifications.

Article 3.- Opposabilité.

Article 4.- Conseil de gérance.

Article 5.- Règlement des différends.

Article 6.- Tranquillité.

Article 7.- Terrasses.

Article 8.- Jardin

Article 9 - Conseils et recommandations.

a) Sanitaires.

b) Instructions en cas d'incendie

c) Fermetures des portes de l'immeuble.

DISPOSITIONS FINALES.-

TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE.-

Le présent acte sera transcrit au Bureau des Hypothèques de Liège et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

En outre, des expéditions ou copies du présent acte et de ses annexes pourront être délivrées à toute personne y ayant juridiquement droit.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.-

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le Comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

MANDAT.

D'un même contexte, les sociétés "CONSTRUCTIONS MATHIEU PIRARD SA" et "LE MONTY", précitées et représentés comme dites ci-dessus, ont, par les présentes, déclaré se donner mandat réciproque pour vendre tout ou partie des biens objets des présentes,

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire, moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables ;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation ;

Dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit,

8 et désigné également comme mandataire :
-Monsieur Alain Nicolas Ghislain Jean Marie ROYEN, de Welkenraedt, rue de la Colline, numéro 12
- Madame Yvette Sophie Renée JARDON de 4845 Jalhay, rue Vervierfontaine, numéro 92 A pouvant agir conjointement ou séparément

renvoi approuvé



quarante-deuxième
et dernier feuillet

Comparaître à tout acte de dépôt de document(s) portant modification au susdit permis d'urbanisme.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

FRAIS.-

La participation de chaque partie acquéreur dans les frais des présents statuts et ses annexés est fixée forfaitairement à septante et un euro-cents pour un/ dix millième (0,71 EUR pour 1/10.000).

ELECTION DE DOMICILE.-

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

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.-

Le Notaire soussigné certifié l'intitulé des sociétés "Constructions Mathieu PIRARD s.a." et "LE MONTY", au vu des documents officiels prévus par la Loi.

ARBITRAGE.-

La compétence du juge de Paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

DONT ACTE.

Fait à Welkenraedt, en l'Etude,
Et passé à Verviers (Ensival) Rue Auguste Dupont, 22.
Date que dessus,

Les Comparants Nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte, et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les Comparants ont signé ainsi que Nous, Notaire.

[Signature]
F 1025
Enregistré *quarante deux* rôles *renvoi*
à VERVIERS II, le 7 JUIL 2005
Vol. 842 Fol. 25 Case 6
Reçu : vingt cinq euros (25 €)
Notaire Ppal.
[Signature]
G. LAMBERT