

018889
14 septembre
2020
Mise à jour
des statuts

So
60

**L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de
la RESIDENCE « du CLOS DE LA MELODEE »
ayant son siège à 4121 Neuville-en-Condroz, Chaussée de Marche, 37-41
Numéro d'entreprise : 0524.697.645**

L'an deux mille vingt,
Le quatorze septembre
Devant Nous, Maître **Marjorie ALBERT**, Notaire à la résidence de Saint-Georges-sur-Meuse, exerçant sa fonction dans la société SRL Marjorie ALBERT, Société Notariale, ayant son siège à Saint-Georges-sur-Meuse, Chaussée Verte 76/11

A COMPARU

L'association des copropriétaires du complexe immobilier dénommé « **Clos de la Mélodée** » ayant son siège à 4121 Neuville-en-Condroz, Chaussée de Marche, 37-41, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BCE0524.697.645, ici représentée par la société à responsabilité limitée « SYNDIA » ayant son siège social à 4000 LIEGE, Boulevard d'Avroy, 15 (TVA BE0681.688.680 – RPM Liège), elle-même représentée par l'un de ses gérants Monsieur

, en vertu de l'article 11 de ses statuts.

La société à responsabilité limitée SYNDIA a été nommée en qualité de syndic aux termes d'un contrat reconduit en date du 08 septembre 2020 pour une durée d'un an, aux termes de l'assemblée générale du 08 septembre 2020, laquelle a également donné mandat au syndic en vue de représenter l'association pour la signature de l'acte de base modificatif. Une copie dudit procès-verbal du 08 septembre 2020 restera annexée aux présentes.

EXPOSE PREALABLE

La comparante, qualifiée qua, nous déclare :

1° Que par suite de l'acte de base dressé par Maître André PARMENTIER, notaire de résidence à Forrière, en date du 14 mars 2013, transcrit au Bureau de Sécurité juridique de Huy, et de l'acte de base modificatif dressé par Maître PARMENTIER prénommé en date du 22 août 2013, transcrit au Bureau de Sécurité juridique de Huy, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée :

COMMUNE DE NEUPRE – Première division- NEUVILLE-EN-CONDROZ

Un complexe immobilier situé Chaussée de Marche, 37-41, érigé selon l'acte de base sur :

a) Un terrain situé Place de l'Eglise et en lieu-dit « Enclos Pironnet » cadastré, section C numéro 82D, pour une contenance de trente-quatre ares quarante-six centiares.

Anciennement connu au cadastre selon les indications du titre précédent de manière identique.

Joignant ou ayant joint



b) Une parcelle de terrain reprise sous la nature de jardin située Place de l'Eglise, cadastrée section C numéro 86K, pour une contenance de quarante centiares.

Anciennement connue au cadastre selon les renseignements du titre précédent de manière identique.

c) Une parcelle de terrain reprise sous la nature de jardin située place de l'Eglise, cadastré section C numéro 87K, pour une contenance de deux ares trente centiares.

Anciennement connue au cadastre selon les renseignements du titre précédent de manière identique.

d) Une maison d'habitation en démolition, sur et avec terrain, située Chaussée de Marche numéro 41, actuellement cadastrée section C numéro 88/P, pour une contenance de deux ares septante-deux centiares.

Et actuellement cadastré section C numéro 82F/P0000.

2° Qu'aux termes de l'assemblée générale ordinaire tenue le 08 septembre 2020, il a été décidé de mettre en conformité l'acte de base avec la loi sur la copropriété, du 18 juin 2018 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019 et du 31 juillet 2020 entrée en vigueur le 17 août 2020.

3° Le projet de l'annexe au présent acte étant l'acte de base coordonné et adapté à la loi du 18 juin 2018 et du 31 juillet 2020 prévatées a été soumis à l'assemblée générale, qui l'a approuvé aux termes de sa séance tenue le 08 septembre 2020.

4° Aux termes de cette même séance l'assemblée a conféré tous pouvoirs au syndic pour faire déposer au rang des minutes d'un notaire librement choisi par ce dernier l'acte de base adapté en vue de sa transcription hypothécaire. Un extrait du procès-verbal de cette assemblée reste ci-annexé, duquel il ressort que la décision a été prise à l'unanimité.

Par suite de ce qui précède, la comparante, qualifiée qua, nous a requis d'acter ce qui suit.

Dépôt au rang des minutes de l'acte de base coordonné :

Voulant qu'au moyen des présentes, l'acte de base coordonné et adapté aux dispositions impératives des lois du 18 juin 2018 et du 31 juillet 2020 prévatées acquière tous les effets d'un acte authentique et qu'il en soit délivré toutes expéditions et extraits nécessaires, le comparant a présentement déposé entre les mains du notaire soussigné, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, l'acte de base prévaté, coordonné et adapté à ladite loi impérative. Cette coordination comprend 125 pages de format A4, dont la première est intitulée «- Coordination des statuts par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018 et 31 juillet 2020 (Acte de base et Règlement de copropriété) et Règlement d'ordre intérieur.» et la dernière se termine par les mots « ELECTION DE DOMICILE Pour l'exécution des présentes,

élection de domicile est faire par la comparante en leur domicile et siege social ci-dessus indiqués.».

Cet acte de base est signé « ne varietur » par la comparante et le notaire.

DISPOSITIONS FINALES

Loi

Toutes les stipulations de l'acte de base initial, non modifiées par le présent acte restent d'application.

Toute clause contraire à la loi est censée non écrite.

La nullité d'une clause n'entraîne pas la nullité des autres.

Transcription hypothécaire

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

Droit d'écriture

Cinquante Euros – perçus par le notaire – Dont quittance

Opposition d'intérêts – Engagements disproportionnés

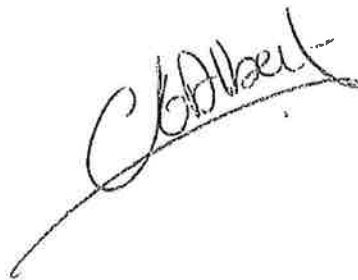
La comparante reconnaît que le notaire a attiré son attention en temps utile sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements manifestement disproportionnés est constatée.

DONT ACTE

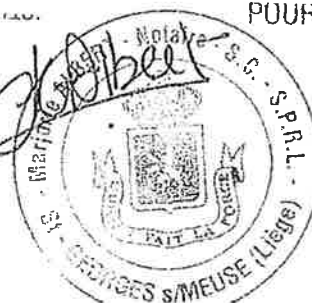
Fait et passé en l'Etude.

Date que dessus.

Après lecture intégrale du présent acte et partielle de son annexe, et après que tous commentaires aient été donnés par le notaire, ce que la comparante reconnaît, cette dernière a signé le présent acte et son annexe, avec Nous, notaire.



Pour satisfaire au prescrit de la loi hypothécaire, le notaire Marjorie ALBERT, de résidence à Saint-Georges-sur-Meuse, reproduit ci-après l'origine de propriété telle que reprise dans l'acte authentique de base reçu le 14/03/2013 et l'acte authentique de base modificatif reçu le 22/08/2013 par le notaire André PARMENTIER, Notaire résidant à Forrières commune de Nassogne.



POUR EXPEDITION CONFORME

- **Coordination des statuts par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018 et 31 juillet 2020 (Acte de base et Règlement de copropriété)**
- **et Règlement d'ordre intérieur.**

des

Résidences du Clos de la Mélodée

- Clos de la Mélodée 1
- Clos de la Mélodée 2
- Clos de la Mélodée 3

Chaussée de Marche, 37-41 à 4121 Neuville-en-Condroz

BCE 0524.697.645



Table des matières

CONSTITUTION ET ACTE DE BASE	6
EXPOSE PRÉLIMINAIRE	7
EXPOSE PRÉLIMINAIRE	9
ORIGINE DE PROPRIETE	16
« CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES.....	17
ACTE DE BASE.....	18
I.- DESCRIPTION DU BIEN	18
II.- ANNEXES AUX STATUTS - PERMIS – PLANS CAHIER DES CHARGES.....	19
PERMIS D'URBANISME - PLANS	20
CAHIER DES CHARGES.....	21
III.- SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE.	21
IV. DESCRIPTION DU BIEN - PLANS D'EXECUTION.....	23
PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES	23
PARTIES PRIVATIVES ET QUOTITÉS DANS LES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES ET SPECIALES.....	24
V. MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE	29
Modification à la répartition des différentes parties communes.....	29
Modifications aux plans	30
Modifications à la composition des parties privatives et communes :	30
VI. MANDAT	31
VII. RENONCIATION A L'ACCESSION.....	38
VIII. CONDITIONS REGISSANT LES VENTES SOUMISES A LA « LOI BREYNE »	39
IX. MODE DE CALCUL DE LA QUOTE-PART DE COPROPRIETE	54
X. DEFINITION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES	56
XI. COORDINATION POUR TENIR COMPTE DES LOIS DES 18 JUIN 2018 ET 31 JUILLET 2020 EN MATIERE DE COPROPRIETE FORCEE.....	61
CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL	67
Article 1	67
CHAPITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.....	67
Article 2 -Situation juridique des parties communes de l'immeuble	67
Article 3 - De la jouissance des parties privatives	68
Article 4 – Charges de ville, de police et de voirie.....	70
Article 5 – Interdictions	70
Article 6 – Publicité.....	70
Article 7 – Aspect - tranquillité	71
Article 8 – Travaux aux parties privatives.....	72
Article 9 – Travaux aux parties communes.....	72
Article 10 – Style et harmonie des parties communes et privatives	75

Article 11 – Servitudes relatives aux travaux	76
Article 12 – Mode d'occupation – baux – destination des locaux	78
CHAPITRE III – CHARGES ET RECETTES COMMUNES – REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES	80
CHARGES	80
SECTION I – PRINCIPE PREVU PAR LA LOI	80
Article 13	80
Les charges, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.....	80
SECTION II - REGLES APPLICABLES EN L'ESPECE DANS LA RESIDENCE	80
Article 14 – Frais communs	80
Article 15 – Consommations individuelles	82
Article 16 – Services des eaux	82
Article 17 - Chauffage	82
Article 18 – Eau chaude et froide	82
Article 19 - Electricité.....	83
Article 20 – Répartition des frais d'ascenseur	83
Article 21 - Modification de la répartition des charges.....	84
Article 22 – Impôts.....	84
Article 23 - Responsabilité civile	85
Article 24 - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire	85
RECETTES	85
Article 25 - Recettes au profit des parties communes	85
SECTION III – PROCEDURES JUDICIAIRES	85
Article 26	85
SECTION IV –DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL – ASSURANCES – RECONSTRUCTION.....	86
Article 27 - De la responsabilité en général.....	86
Article 28 - De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie	87
Article 29 - Assurance	88
Article 30	88
Article 31 - Obligations des copropriétaires en matière d'assurances	89
Article 32 - Cas de sinistre	89
Article 33 – Des assurances particulières	90
SECTION V – SOLIDARITE	90
Article 34	90
CHAPITRE IV – CLAUSES ET SANCTIONS EN CAS DE NON-PAIEMENT DES CHARGES	90
Article 35	90
CHAPITRE V – DIVERS	92
Article 36	92

Article 37	92
Section I – Dispositions légales	94
Article 1 – Contenu du ROI	94
Article 2 – Patrimoine de l'association des copropriétaires	94
Section II – Service et administration de l'immeuble	95
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	95
Article 3 – Participation aux délibérations des assemblées générales	95
Article 4 – Convocations aux assemblées générales	96
Article 5 – Contenu des convocations aux assemblées générales	96
Article 6 – Convocation : comment ? où ?	97
Article 7 – Délai de convocation des assemblées générales	97
Article 8 – Assemblée générale	98
Article 9 – Présidence de l'assemblée générale	98
Article 10 – Bureau de l'assemblée générale	98
Article 11 – Liste des présences	98
Article 12 – Points délibérables	98
Article 13 – Quorum de présence	98
Article 14 – Pouvoir votal et restrictions	99
Article 15 – Procuration – pouvoir d'être représenté	99
Article 16 – P.V. des décisions d'assemblée générale – Transmission des PV – Consignation des PV	100
Article 17 – Pouvoirs de l'assemblée	100
Article 18 – Majorités de vote	101
SYNDIC	104
Article 19 – Désignation du syndic	104
Article 20 – Quand il y a eu un syndic, mais qu'il n'y en a plus	104
Article 21 – Quand empêchement ou carence du syndic	104
Article 22 – Contrat de syndic – Spécificités du mandat confié au syndic	104
Article 23 – Missions du syndic	106
Article 24 – Comptes de gestion – Fonds de roulement – fonds de reserve	109
CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ	110
Article 25	110
COMMISSAIRE AUX COMPTES	111
Article 26	111
Section III – Sinistres	111
SINISTRES	111
Article 27	111
Article 28	111
Article 29	112
Section IV – Cession entre vifs et transfert pour cause de mort	113
Article 30	113

Section V – Contentieux – Actions en justice – Frais judiciaires et extrajudiciaires – Honoraires et dépens	115
Article 31 – Actions en justice	115
Article 32 – Frais judiciaires – Honoraires et dépens	119
Section VI – Publicité du ROI	120
Article 33	120
Section VII – Consignation des décisions d’assemblée générale	120
Article 34	121
Section VIII – Publicité de la désignation du syndic	121
Article 35	121
Section IX – Opposabilité des décisions d’assemblée générale et du ROI	121
Article 36	122
Section X – Publicités diverses	122
Article 37	123
Section XI – Dissolution et liquidation	123
Article 38	124
Section XII – Dispositions impératives	124
Article 39	124
Section XIII – Divers	124
Article 40 – Conservation et diffusion des documents	124
DISPOSITIONS FINALES	125
ELECTION DE DOMICILE	

CONSTITUTION ET ACTE DE BASE

des

Résidences du Clos de la Mélodée

- Clos de la Mélodée 1
- Clos de la Mélodée 2
- Clos de la Mélodée 3

- Les statuts ont été établis.

L'AN DEUX MIL TREIZE.

Le quatorze mars

Devant le notaire André PARMENTIER, Notaire résidant à Forrières commune de Nassogne.

- Ils ont été modifiés par acte du même notaire le 22 août 2013.
- Ils ont été à nouveau modifiés et ont été coordonnés par rapport aux dispositions en matière de copropriété forcée (lois des 18 juin 2018 et 31 juillet 2020) par le notaire Marjorie ALBERT, notaire à Saint-Georges, le 14 septembre 2020.

EXPOSE PRÉLIMINAIRE

- I. - A l'acte du 14 mars 2013, il a été acté :

La _____ est propriétaire comme il est dit ci-après, de :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE NEUPRE – première division – NEUVILLE-EN-CONDROZ

- a) Un terrain situé Place de l'Eglise et en lieu-dit « Enclos Pironnet » cadastré, section C numéro 82D, pour une contenance de trente-quatre ares quarante-six centiares.
- Anciennement connu au cadastre selon les indications du titre précédent de manière identique.
- Joignant ou ayant joint _____
- b) Une parcelle de terrain reprise sous la nature de jardin située Place de l'Eglise, cadastrée section C numéro 86K, pour une contenance de quarante centiares.
- Anciennement connue au cadastre selon les renseignements du titre précédent de manière identique.
- Joignant ou ayant joint outre la place de l'Eglise, _____
- c) Une parcelle de terrain reprise sous la nature de jardin située place de l'Eglise, cadastré section C numéro 87K, pour une contenance de deux ares trente centiares.
- Anciennement connue au cadastre selon les renseignements du titre précédent de manière identique.

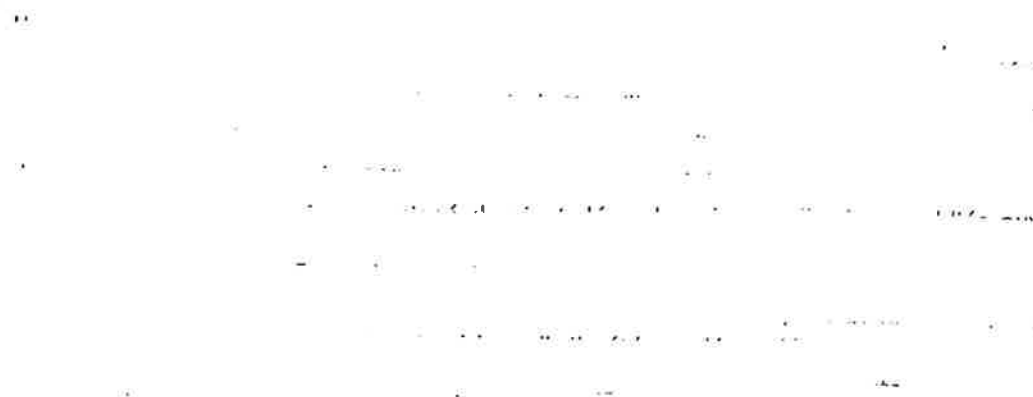
X S

Joignant ou ayant joint outre la place de l'Eglise,

- d) Une maison d'habitation en démolition, sur et avec terrain, située Chaussée de Marche numéro 41, actuellement cadastrée section C numéro 88/P, pour une contenance de deux ares septante-deux centiares ».

ONT COMPARU

« 1°)



Comparante dont les dénomination, constitution et siège social ont été vérifiés et sont certifiés exacts par le Notaire au vu des pièces officielles dont les annexes au Moniteur Belge.

2°)

Ici représenté par Madame Marie-Anne THOMAS, clerc de Notaire, demeurant à Rochefort, rue du Hableau, 97, en vertu des pouvoirs à elle conférés dans le titre de propriété de Monsieur Frédéric Adam, acte des Notaires Parmentier soussigné et Prévinaire à Vottem en date du 14 mars 2013 transcrit à la conservation des hypothèques de Liège III, le 20 mars suivant, dépôt 2510.

EXPOSE PRÉLIMINAIRE

Lesquels comparants nous ont requis d'acter ce qui suit

I.- est encore propriétaire à ce jour, comme il est dit ci-après, de :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE NEUPRE - première division – NEUVILLE en CONDROZ

Dans la Résidence Clos de la Mélodée érigée sur :

- a) Un terrain situé Place de l'Eglise et en lieu-dit « Enclos Pironnet » cadastré, section C numéro 82D, pour une contenance de trente-quatre ares quarante-six centiares.

Anciennement connu au cadastre selon les indications du titre précédent de manière identique.

Joignant ou ayant joint

- b) Une parcelle de terrain reprise sous la nature de jardin située place de l'Eglise, cadastré section C numéro 86K, pour une contenance de quarante centiares.

Anciennement connue au cadastre selon les renseignements du titre précédent de manière identique

Joignant ou ayant joint outre la place de l'Eglise,

- c) Une parcelle de terrain reprise sous la nature de jardin située place de l'Eglise, cadastré section C numéro 87K, pour une contenance de deux ares trente centiares.

Anciennement connue au cadastre selon les renseignements du titre précédent de manière identique

Joignant ou ayant joint outre la place de l'Eglise,

- d) Une maison d'habitation en démolition, sur et avec terrain, située Chaussée de Marche numéro 41, actuellement cadastrée section C numéro 88/P, pour une contenance de deux ares septante-deux centiares.

BATIMENT UN

- AUX SOUS-SOLS du BATIMENT UN :

- * UN GARAGE SIMPLE dénommé G1 ci-après décrit :

Le garage proprement dit avec sa porte sectionnelle et en copropriété et indivision forcée :

6/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 1 et de l'ensemble du terrain -
assiette de tous les bâtiments — dites parties communes générales 6/2.000

* CINQ EMPLACEMENTS de PARKING dénommés P2 à P6 ci-après décrits :

L'emplacement proprement dit tel qu'il est délimité au sol par des marques indélébiles avec
chacun en copropriété et indivision forcée :

5/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 1 et de l'ensemble du terrain -
assiette des tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 25/2.000

* SIX CAVES dénommées C1 à C6 ci-après décrites :

Le local proprement dit avec sa porte, et en copropriété et indivision forcée chacune

2/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 1 et de l'ensemble du terrain -
assiette des tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 12/2.000

- AU NIVEAU DU REZ de CHAUSSEE :

* UN APPARTEMENT dénommé 101 comprenant :

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living avec terrasse et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle
de bains, et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

68/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 1 et de l'ensemble du terrain -
assiette des tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 68/2.000

* UN APPARTEMENT dénommé 102 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, salle de bains, living avec terrasse et coin cuisine à manger, et
une chambre.

En copropriété et indivision forcée :

61/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 1 et de l'ensemble du terrain -
assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 61/2.000

- AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

* UN APPARTEMENT dénommé 111 comprenant :

En propriété privative et exclusive :



Hall d'entrée, living avec balcon et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de bains, et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

68/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 1 et de l'ensemble du terrain - assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 68/2.000

* UN APPARTEMENT dénommé 112 comprenant :

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, salle de bains, living avec balcon et coin cuisine à manger, et une chambre

En copropriété et indivision forcée :

61/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 1 et de l'ensemble du terrain - assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 61/2.000

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

* UN APPARTEMENT dénommé 121 (correction à apporter également dans l'acte de base original où cet appartement est appelé par erreur « 112 » au lieu de « 121 », appartement comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, salle de bains, living avec balcon et coin cuisine à manger, et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

68/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 1 et de l'ensemble du terrain - assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales 68/2.000

* UN (appartement) DUPLEX dénommé 122 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Au premier niveau : hall d'entrée, living avec balcon et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de bains, et une chambre.

Au second niveau sous la toiture : deux chambres, une pièce d'eau avec douche, et un water-closet séparé.

En copropriété et indivision forcée :

72/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 1 et de l'ensemble du terrain - assiette des tous les bâtiments - dites parties communes générales 72/2.000

BATIMENT DEUX

AUX SOUS-SOLS du BATIMENT DEUX :

* UN GARAGE SIMPLE dénommé G8 ci-après décrit :

Le garage proprement dit avec sa porte sectionnelle et en copropriété et indivision forcée :

6/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain -
assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales 6/2.000

* UN GARAGE DOUBLE dénommé G9/G10 ci-après décrit :

Le garage proprement dit avec sa porte sectionnelle et en copropriété et indivision forcée :

12/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain -
assiette de tous les bâtiments 12/2.000

* TROIS GARAGES SIMPLES dénommés G11, G12 et G13 ci-après décrit :

Le garage proprement dit avec sa porte sectionnelle et en copropriété et indivision forcée :

6/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain -
assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales 18/2.000

* SIX EMPLACEMENTS de PARKING dénommés P7, P14, et P16 à P19 ci-après décrits :

L'emplacement proprement dit tel qu'il est délimité au sol par des marques indélébiles avec
chacun en copropriété et indivision forcée :

5/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain -
assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 30/2.000

* DIX CAVES dénommées C7, C8, C11 à C14, et C16 à C19 ci-après décrites :

Le local proprement dit avec sa porte, et en copropriété et indivision forcée chacune

2/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain -
assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 20/2.000

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

* QUATRE APPARTEMENTS dénommé 201 à 204 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living avec terrasse et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle
de bains, et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

68/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain - assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 272/2.000

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

* TROIS APPARTEMENTS dénommé 211, 213 et 214 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living avec balcon et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de bains, et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

68/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain - assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 204/2.000

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

* UN APPARTEMENT dénommé 224 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living avec balcon et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de bains, et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

68/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain - assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales 68/2.000

* TROIS (appartements) DUPLEX dénommés 221 à 223 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Au premier niveau : hall d'entrée, living avec balcon et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de bains, et une chambre.

Au second niveau sous la toiture : deux chambres et une pièce d'eau avec douche et wc.

En copropriété et indivision forcée :

75/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain - assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 225/2.000

BATIMENT TROIS

AUX SOUS-SOLS du BATIMENT TROIS :

* UN GARAGE SIMPLE dénommé G27 ci-après décrit :

Le garage proprement dit avec sa porte sectionnelle et en copropriété et indivision forcée :

6/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 3 et de l'ensemble du terrain -
assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales 6/2.000

* SEPT EMPLACEMENTS de PARKING dénommés P20 à P26 ci-après décrits :

L'emplacement proprement dit tel qu'il est délimité au sol par des marques indélébiles avec
chacun en copropriété et indivision forcée :

5/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 3 et de l'ensemble du terrain -
assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 35/2.000

* HUIT CAVES dénommées C20 à C27 ci-après décrites :

Le local proprement dit avec sa porte, et en copropriété et indivision forcée chacune

2/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 3 et de l'ensemble du terrain -
assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 16/2.000

- AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

* QUATRE APPARTEMENTS dénommé 301 à 304 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living avec terrasse et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle
de bains, et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

68/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 3 et de l'ensemble du terrain -
assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 272/2.000

- AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

* QUATRE APPARTEMENTS dénommé 311 à 314 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living avec balcon et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de
bains, et trois chambres

En copropriété et indivision forcée :

75/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 3 et de l'ensemble du terrain -
assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 300/2.000

II.- est quant à lui déjà propriétaire comme il est dit ci-après de :

COMMUNE DE NEUPRE — 1^{ère} division — NEUVILLE-EN-CONDROZ

Dans le BATIMENT DEUX d'un ensemble de trois immeubles à appartements multiples et garages dénommé « Clos de la Mélodée » érigé à l'angle de la chaussée de Marche-en-Famenne et de l'Ancienne Voie du Vicinal sur les parcelles suivantes, actuellement cadastrées :

- a) Chaussée de Marche, cadastré, section C numéro 82D, pour une contenance de trente-quatre ares quarante-six centiares.
- b) Place de l'Eglise, cadastré section C numéro 86K, pour une contenance de quarante centiares.
- c) Place de l'Eglise, cadastré section C numéro 87K, pour une contenance de deux ares trente centiares.
- d) Chaussée de Marche numéro 41, cadastré section C numéro 88/P, pour une contenance de deux ares septante-deux centiares.

Anciennement connues au cadastre selon les indications des derniers titres de manière identique. Joignant ou ayant joint outre la chaussée de Marche-en-Famenne et l'Ancienne Voie du Vicinal,

Le bien suivant :

- AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

- * Un APPARTEMENT dénommé « numéro 212 » comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living avec balcon et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de bains, et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

68/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain — assiette de tous les bâtiments — dites parties communes générales. 68/2000

- * AUX SOUS-SOLS du BATIMENT DEUX :

La CAVE dénommée « C 15 » comprenant :

En propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte,

En copropriété et indivision forcée :

2/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain — assiette de tous les bâtiments — dites parties communes générales. 2/2000

- * L'EMPLACEMENT de PARKING dénommé « P15 » comprenant :



En propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit tel qu'il est délimité au sol par des marques indélébiles

En copropriété et indivision forcée :

5/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain —
assiette de tous les bâtiments— dites parties communes générales. 5/2000

TOTAL : deux mille/deux millièmes

2.000/2.000

ORIGINE DE PROPRIETE

- A l'acte de base du 14 mars 2013, il a été acté :

contenance de l'ensemble, à

- A l'acte de base modificatif, il a été acté :

- * A l'acte de base du 14 mars 2013, il a été acté :

« CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES

L'analyse des différents titres de propriété n'a révélé aucune servitude conventionnelle, ni aucune condition particulière.

II.- » après démolition complète des constructions existantes (propriété frappé d'un arrêté communal d'insalubrité) à l'intention de faire ériger sur le bien dont question ci-avant, des immeubles à appartements multiples.

III.- Deux permis d'urbanisme ont été délivrés à la , par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Neupré en date des 11 février 2010 et 24 janvier 2013.

Les plans accompagnant ces permis d'urbanisme ont été dressés par le bureau d'architecte ISTACE, à 4000 – Liège (Cointe), rue des Bruyères, 39.

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

La comparante a déclaré établir par les présentes, ledit acte de base comme suit de la résidence qui sera dénommée "Résidence CLOS la MELODEE" à Neupré.

ACTE DE BASE

I.- DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE NEUPRE - première division – NEUVILLE en CONDROZ

Un ensemble de trois immeubles à appartements multiples et garages qui sera érigé à l'angle de la chaussée de Marche-en-Famenne et de l'Ancienne Voie du Vicinal sur des terrains connus au cadastre :

- a) Place de l'Eglise et en lieu-dit « Enclos Pironnet » cadastré, section C numéro 82D, pour une contenance de trente-quatre ares quarante-six centiares.
- b) Place de l'Eglise, cadastré section C numéro 86K, pour une contenance de quarante centiares.
- c) Place de l'Eglise, cadastré section C numéro 87K, pour une contenance de deux ares trente centiares.
- d) Chaussée de Marche numéro 41, cadastré section C numéro 88/P, pour une contenance de deux ares septante-deux centiares.

Actuellement connus au cadastre sous les mêmes références et contenances cadastrales, lesquelles sont identiques à celles relatées dans les derniers titres de propriété.

Sur ces terrains, seront érigés TROIS immeubles à appartements multiples, l'ensemble étant dénommé « Résidence CLOS la MELODEE ».

Les entrées principales seront à front de la chaussée de Marche pour les bâtiments I et II, et à front de l'Ancienne Voie du Vicinal pour le bâtiment III.

Les bâtiments se composeront d'un niveau aux sous-sol, d'un rez-de-chaussée, et de deux étages, à l'exception du bâtiment III qui se composera d'un niveau aux sous-sol, d'un rez-de-chaussée, et d'un étage, sauf dérogation urbanistique à obtenir dans le futur.

La comparante déclare placer ces biens (terrain et constructions) sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que les biens seront divisés sur base des plans dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives appelées « cave », « appartement », « duplex », « garage », « parking » qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- d'autre part, en parties communes générales dont le terrain, lesquelles parties communes seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires.

Elles seront divisées en deux millièmes (2.000èmes) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par soit : la cave proprement dite, l'appartement proprement dit, le duplex proprement dit, le garage proprement dit, le parking proprement dit ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot privatif (cave, appartement, duplex, garage, parking) avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes générales.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi des quotités des parties communes générales qui y sont inséparablement attachées.

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

II.- ANNEXES AUX STATUTS - PERMIS – PLANS CAHIER DES CHARGES

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

PERMIS D'URBANISME - PLANS

Deux permis d'urbanisme ont été délivrés à la [redacted] par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Neupré en date des onze février deux mil dix et vingt-quatre janvier deux mil treize.

A ces permis sont joints différents plans dressés par le bureau d'architecte Istace à Liège (Cointe) rue des Bruyères, 39.

- Plan d'implantation
- Plan de liaison sous-sol (bâtiments 1 & 2 vers bâtiment 3)
- Plan du sous-sol (bâtiment 1 et bâtiment 2)
- Plan du rez-de-chaussée et premier étage (bâtiment 1 et bâtiment 2)
- Plan du deuxième étage et duplex (bâtiment 1 et bâtiment 2)
- Plan coupe A-B (bâtiment 1) et coupe C-D et E-F (bâtiment 2)
- Plan des façades avant et arrière (bâtiment 1 et bâtiment 2)
- Plan des façades latérales (bâtiment 1 et bâtiment 2)
- Situation – implantation
- Vue en plan des sous-sols (1, 2 et 3)
- Plan du sous-sol et rez de chaussée (bâtiment 3)
- Plan premier étage et duplex (bâtiment 3)
- Coupe et façades latérales (bâtiment 3)
- Plan des façades à rue et arrière (Bâtiment 3)

Ces documents forment une première annexe. Ils sont signés et validés par les parties et le notaire (les plans ne devant pas être transcrits).

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

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



CAHIER DES CHARGES.

Est également annexé, mais sans devoir être transcrit, le cahier des charges des travaux; ce cahier des charges est susceptible de modifications en cours de travaux pour des impératifs techniques par exemple.

La comparante représentée comme dit est a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici même reproduites.

III.- SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE.

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

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que 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 lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz électricité - téléphone - chauffage - télédistribution - etc) 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.

Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par le présent acte et grevant les parties communes générales et privatives du complexe totalement ou partiellement que d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci tous les travaux d'entretien, de remplacement ou toute vérification sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les gaines, aéras, canalisations, etcoetera, cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

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.

Servitudes relatives aux travaux

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etc., exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

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

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

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

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

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

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

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

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

IV. DESCRIPTION DU BIEN - PLANS D'EXECUTION

1. Généralités

Ce bien comprend une zone de jardin, des zones destinées aux bâtiments, une voirie interne privée et une zone de parking extérieurs au nombre de 17.

2. Détermination des parties communes générales et des parties privatives et répartition des quotes-parts dans les différentes parties communes

PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

Outre ce qui est dit plus loin au chapitre II, article 6, du règlement de copropriété, quant à la définition des parties présumées communes, ces dernières sont figurées aux plans ci-annexés.

Les parties privatives des bâtiments érigés sur les zones à ce destinées sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans d'exécution ci-annexés.

Le terrain, assiette des trois bâtiments, et tous les autres éléments ou locaux (et notamment des locaux à usage de chaufferie, buanderie, compteurs d'eaux, cages d'escalier, paliers, chemin d'accès aux garages, parkings, etcoetera...) non repris dans les parties privatives ci-dessous complètement décrites sont par définition présumés faire partie des PARTIES COMMUNES GENERALES.

La répartition des quotes-parts dans les parties communes a été établie en fonction tant de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de chaque partie privative.



Le tableau du calcul des ces quotités a été réalisé par la _____ et selon un rapport et les plans dressés par le bureau d'architecte Istace à Liège (Cointe) rue des Bruyères, 39, lesquels documents resteront ci-annexés.

PARTIES PRIVATIVES ET QUOTITÉS DANS LES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES ET SPECIALES

Les PARTIES PRIVATIVES et les QUOTITÉS DE CHAQUE PARTIE PRIVATIVE DANS LES PARTIES COMMUNES GENERALES se répartissent comme suit :

BATIMENT UN

AUX SOUS-SOLS du BATIMENT UN :

UN GARAGE SIMPLE dénommé G1 ci-après décrit :

Le garage proprement dit avec sa porte sectionnelle

et en copropriété et indivision forcée :

6/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 1 et de l'ensemble du terrain - assiette des tous les bâtiments – dites parties communes générales 6/2.000

CINQ EMPLACEMENTS de PARKING dénommés P2 à P6 ci-après décrits :

L'emplacement proprement dit tel qu'il est délimité au sol par des marques indélébiles avec chacun en copropriété et indivision forcée :

5/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 1 et de l'ensemble du terrain - assiette des tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 25/2.000

SIX CAVES dénommées C1 à C6 ci-après décrites :

Le local proprement dit avec sa porte, et en copropriété et indivision forcée chacune

2/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 1 et de l'ensemble du terrain - assiette des tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 12/2.000

AU NIVEAU DU REZ-de-CHAUSSEE :

UN APPARTEMENT dénommé 101 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living avec terrasse et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de bains, et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :



68/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 1 et de l'ensemble du terrain - assiette des tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 68/2.000

UN APPARTEMENT dénommé 102 comprenant

En propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, water-closet, salle de bains, living avec terrasse et coin cuisine à manger, et une chambre

En copropriété et indivision forcée :

61/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 1 et de l'ensemble du terrain - assiette des tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 61/2.000

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

UN APPARTEMENT dénommé 111 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living avec balcon et coin cuisine à manger, hall de nuit, water closet, salle de bains, et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

68/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 1 et de l'ensemble du terrain - assiette des tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 68/2.000

UN APPARTEMENT dénommé 112 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, salle de bains, living avec balcon et coin cuisine à manger, et une chambre

En copropriété et indivision forcée :

61/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 1 et de l'ensemble du terrain - assiette des tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 61/2.000

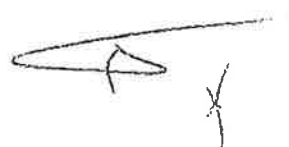
AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

UN APPARTEMENT dénommé 112 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, salle de bains, living avec balcon et coin cuisine à manger, et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :



68/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 1 et de l'ensemble du terrain - assiette des tous les bâtiments - dites parties communes générales 68/2.000

UN (appartement) DUPLEX dénommé 122 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Au premier niveau : hall d'entrée, living avec balcon et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de bains, et une chambre.

Au second niveau sous la toiture : deux chambres, une pièce d'eau avec douche, et un water-closet séparé.

En copropriété et indivision forcée :

72/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 1 et de l'ensemble du terrain - assiette des tous les bâtiments - dites parties communes générales 72/2.000

BATIMENT DEUX

AUX SOUS-SOLS du BATIMENT DEUX :

UN GARAGE SIMPLE dénommé G8 ci-après décrit :

Le garage proprement dit avec sa porte sectionnelle et en copropriété et indivision forcée :

6/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain - assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales 6/2.000

UN GARAGE DOUBLE dénommé G9/G10 ci-après décrit :

Le garage proprement dit avec sa porte sectionnelle et en copropriété et indivision forcée :

12/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain - assiette de tous les bâtiments 12/2.000

TROIS GARAGES SIMPLES dénommés G11, G12 et G13 ci-après décrit :

Le garage proprement dit avec sa porte sectionnelle et en copropriété et indivision forcée :

6/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain - assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales 18/2.000

SEPT EMPLACEMENTS de PARKING dénommés P7 et P14 à P19 ci-après décrits :

L'emplacement proprement dit tel qu'il est délimité au sol par des marques indélébiles avec chacun en copropriété et indivision forcée :

5/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain - assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 35/2.000

ONZE CAVES dénommées C7, C8 et C11 à C19 ci-après décrites :

Le local proprement dit avec sa porte, et en copropriété et indivision forcée chacune

2/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain - assiette
de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 22/2.000

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

QUATRE APPARTEMENTS dénommé 201 à 204 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living avec terrasse et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de
bains, et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

68/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain - assiette
de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 272/2.000

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

QUATRE APPARTEMENTS dénommé 211 à 214 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living avec balcon et coin cuisine à manger, hall de nuit, water closet, salle de bains,
et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

68/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain - assiette
de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 272/2.000

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

UN APPARTEMENT dénommé 224 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living avec balcon et coin cuisine à manger, hall de nuit, water closet, salle de bains,
et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

68/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain - assiette
de tous les bâtiments - dites parties communes générales 68/2.000

TROIS (appartements) DUPLEX dénommés 221 à 223 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Au premier niveau : hall d'entrée, living avec balcon et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de bains, et une chambre.

Au second niveau sous la toiture : deux chambres et une pièce d'eau avec douche et wc.

En copropriété et indivision forcée :

75/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 2 et de l'ensemble du terrain - assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 225/2.000

BATIMENT TROIS

AUX SOUS-SOLS du BATIMENT TROIS :

UN GARAGE SIMPLE dénommé G27 ci-après décrit :

Le garage proprement dit avec sa porte sectionnelle et en copropriété et indivision forcée :

6/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 3 et de l'ensemble du terrain - assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales 6/2.000

SEPT EMPLACEMENTS de PARKING dénommés P20 à P26 ci-après décrits :

L'emplacement proprement dit tel qu'il est délimité au sol par des marques indélébiles avec chacun en copropriété et indivision forcée :

5/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 3 et de l'ensemble du terrain - assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 35/2.000

HUIT CAVES dénommées C20 à C27 ci-après décrites :

Le local proprement dit avec sa porte, et en copropriété et indivision forcée chacune

2/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 3 et de l'ensemble du terrain - assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 16/2.000

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE :

QUATRE APPARTEMENTS dénommé 301 à 304 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living avec terrasse et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de bains, et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

68/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 3 et de l'ensemble du terrain - assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 272/2.000

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

QUATRE APPARTEMENTS dénommé 311 à 314 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living avec balcon et coin cuisine à manger, hall de nuit, water closet, salle de bains, et trois chambres

En copropriété et indivision forcée :

75/2.000èmes indivis des parties communes du bâtiment 3 et de l'ensemble du terrain - assiette de tous les bâtiments - dites parties communes générales soit au total 300/2.000

TOTAL : deux mille/deux millièmes 2.000/2.000

V. MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE

Modification à la répartition des différentes parties communes

Le tableau figurant dans le présent acte établit les quotités attribuées à chaque élément privatif dans les différentes parties communes; la part contributive de chaque élément privatif dans les charges et dépenses communes de l'ensemble du complexe sont déterminées par les quotités déterminées ci-dessus.

Jusqu'à l'achèvement complet des constructions, » se réserve le droit de changer la répartition des quotités dans les différentes parties communes de n'importe laquelle des parties privatives dont elles sont restées propriétaires. La composition des parties privatives et communes n'a, en effet, rien de définitif, comme dit ci-après.

Ladite répartition pourra être modifiée, même en cours de construction, par .

» sans le concours des copropriétaires de l'immeuble, mais uniquement pour les locaux dont elles restent propriétaires, et sans naturellement que ces modifications puissent modifier le nombre des différentes quotités communes afférentes aux éléments privatifs déjà vendus, ni modifier le nombre total des différentes parties communes tel qu'il est établi au présent acte, ni porter atteinte aux droits acquis par les propriétaires.

Dès lors, si le » faisant usage de cette faculté, rendait commune une partie privative, les quotités communes y afférentes seraient réparties entre d'autres locaux privatifs dont lesdites sociétés seraient propriétaires, et ce au gré de ces dernières.

Modifications aux plans

Les plans décrits ci-avant et annexés au présent acte le sont à titre de simples renseignements étant entendu que aussi longtemps que les constructions ne seront pas entièrement achevées, ils pourront toujours faire l'objet de modifications sans l'intervention des acquéreurs futurs ou antérieurs sous la condition que ces modifications ne nuisent en rien à la stabilité et à l'esthétique du bâtiment ainsi qu'aux droits acquis par les propriétaires.

Les architectes, en cours de construction, peuvent apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art.

Les cotes ou mesures indiquées sur les plans ci-annexés ne sont données qu'à titre purement exemplatif, toute différence en plus ou en moins entre ces mesures réelles ne devant donner lieu à aucune indemnité de part et d'autre.

Modifications à la composition des parties privatives et communes :

La _____ se réserve le droit de diviser un ou plusieurs étages autrement qu'il n'est prévu aux plans annexés au présent acte. Elles pourront le faire sans avoir à obtenir l'approbation des propriétaires futurs ou antérieurs ou de l'assemblée générale des copropriétaires que ce soit de leur propre chef avant la vente, soit après celle-ci à la demande d'un acquéreur.

A titre exemplatif mais nullement restrictif, il est précisé en outre que la _____ se réserve le droit inconditionnel d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartement en un seul (sous forme de duplex, par exemple), en ajoutant les quotités attachées à ces parties privatives, de retrancher une partie d'appartement pour le joindre à un appartement adjacent, de subdiviser les appartements et dès lors d'en ventiler les quotités, de modifier la surface des parties communes tels que hall ou dégagement commun, porche d'entrée, passage etcetera pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de céder des locaux privatifs.

Ces modifications ne sont citées que comme exemple et la _____ pourra aux fins ci-dessus effectuer tous travaux y compris aux parties communes.

Au surplus, toutes modifications imposées par les autorités compétentes devront être acceptées d'office par tous les copropriétaires même pour les parties privatives déjà vendues sans aucune indemnité à charge de la _____ ou profit des copropriétaires.

La division éventuelle des appartements sera constatée devant notaire, soit dans un acte de vente, soit dans un acte de base modificatif.



VI. MANDAT

La _____ est habilitée à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant et notamment le bail emphytéotique à intervenir avec la société distributrice d'électricité pour l'installation à l'extérieur des immeubles d'une cabine destinée à l'alimentation en électricité du complexe, et ce aux clauses et conditions que le mandataire jugera convenable.

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

Pour autant que de besoin par le seul fait de leur acquisition, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable à la _____ de les représenter à la signature de ces actes et plus généralement à tous actes apportant une modification ou un complément, quels qu'ils soient au présent acte de base, sans devoir demander le concours des copropriétaires, jusqu'à ce que toutes les parties privatives aient été vendues; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession. Il profite à tous mandataires spéciaux ou généraux de la _____ avec pouvoirs de substitution ».

* A l'acte modificatif du 22 août 2013, il a été acté :

« Ceci exposé, la _____, représenté comme dit est, décident d'apporter à l'acte de base du 14 mars 2013 les modifications et ou corrections suivantes :

1. Observations

Tenant compte du fait de l'existence de trois bâtiments distincts, d'une zone de jardin, de zones destinées à l'usage commun des trois bâtiments, d'une voirie interne privée et d'une zone de parking extérieurs au nombre de 18, il est décidé :

- de scinder les actuelles parties communes en parties communes spéciales se rapportant à chacun des trois bâtiments
- et de conserver des parties communes générales rattachées à l'ensemble de la copropriété.
- De même il est décidé de dénommer l'ensemble de la copropriété « Les Résidences du Clos de la Mélodée » et chacun des trois bâtiments « Clos de la Mélodée I », « Clos de la Mélodée II » et « Clos de la Mélodée III » :



- Les parties communes générales se composeront désormais :

Du terrain, assiette des trois bâtiments, et de tous les autres éléments à usage commun érigés en sous-sol non repris dans les parties privatives déjà décrites dans l'acte de base initial, lesquels éléments seront par définition présumés faire partie des PARTIES COMMUNES GENERALES des Résidences du Clos de la Mélodée.

- Les parties communes spéciales se rapportant à chacun des trois bâtiments se composeront désormais :

De tous les éléments ou locaux (et notamment des locaux à usage de chaufferie, buanderie, compteurs d'eaux, cages d'escalier, paliers, chemin d'accès vers les garages, etcoetera...) non repris dans les parties privatives déjà décrites dans l'acte de base initial, lesquels éléments seront par définition présumés faire partie des PARTIES COMMUNES SPECIALES se rattachant à chaque bâtiment désormais appelé « Clos de la Mélodée I », « Clos de la Mélodée II », et « Clos de la Mélodée III ».

2. Détermination des parties communes générales, des parties communes spéciales à chaque bâtiment, et des parties privatives et répartition des quotes-parts dans les différentes parties communes

PARTIES PRIVATIVES ET QUOTITÉS DANS LES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES et SPECIALES

Les PARTIES PRIVATIVES et les QUOTITÉS DE CHAQUE PARTIE PRIVATIVE DANS LES PARTIES COMMUNES GENERALES et LES PARTIES COMMUNES SPECIALES se répartissent comme suit :

CLOS de la MELODEE I

- AUX SOUS-SOLS du BATIMENT UN :

* UN GARAGE SIMPLE dénommé G1 ci-après décrit :

Le garage proprement dit avec sa porte sectionnelle et en copropriété et indivision forcée :

- . 6/441èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée I 6/441
- . 6/2.000èmes indivis des parties communes générales 6/2.000

* CINQ EMPLACEMENTS de PARKING dénommés P2 à P6 ci-après décrits :

L'emplacement proprement dit tel qu'il est délimité au sol par des marques indélébiles avec chacun en copropriété et indivision forcée :

- . 5/441èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée I, soit au total 25/441
- . 5/2.000èmes indivis des parties communes générales soit au total 25/2.000

* SIX CAVES dénommées C1 à C6 ci-après décrites :

Le local proprement dit avec sa porte, et en copropriété et indivision forcée chacune

. 2/441èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée I, soit au total 12/441

. 2/2.000èmes indivis des parties communes générales soit au total 12/2.000

- AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

* UN APPARTEMENT dénommé 101 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living avec terrasse et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de bains, et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

. 68/441èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée I 68/441

. 68/2.000èmes indivis des parties communes générales soit au total 68/2.000

* UN APPARTEMENT dénommé 102 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, salle de bains, living avec terrasse et coin cuisine à manger, et une chambre

En copropriété et indivision forcée :

. 61/441èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée I 68/441

. 61/2.000èmes indivis des parties communes générales soit au total 61/2.000

- AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

* UN APPARTEMENT dénommé 111 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living avec balcon et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de bains, et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

. 68/441èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée 1 68/441

. 68/2.000èmes indivis des parties communes générales soit au total 68/2.000

* UN APPARTEMENT dénommé 112 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, salle de bains, living avec balcon et coin cuisine à manger, et une chambre

En copropriété et indivision forcée :

* 61/441èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée 1 61/441

* 61/2.000èmes indivis des parties communes générales soit au total 61/2.000

- AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

* UN APPARTEMENT dénommé 121 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, salle de bains, living avec balcon et coin cuisine à manger, et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

. 68/441èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée 1 68/441

. 68/2.000èmes indivis des parties communes générales 68/2.000

* UN (appartement) DUPLEX dénommé 122 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Au premier niveau : hall d'entrée, living avec balcon et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de bains, et une chambre.

Au second niveau sous la toiture : deux chambres, une pièce d'eau avec douche, et un water-closet séparé.

En copropriété et indivision forcée :

. 72/441èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée 1 72/441

. 72/2.000èmes indivis des parties communes générales 72/2.000

TOTAL des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée 1 :

TOTAL : 441/441èmes 441/441



CLOS DE LA MELODEE II

- AUX SOUS-SOLS du BATIMENT DEUX :

* UN GARAGE SIMPLE dénommé G8 ci-après décrit :

Le garage proprement dit avec sa porte sectionnelle et en copropriété et indivision forcée :

- . 6/930èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée II 6/930
- . 6/2.000èmes indivis des parties communes générales 6/2.000

* UN GARAGE DOUBLE dénommé G9/G10 ci-après décrit :

Le garage proprement dit avec sa porte sectionnelle et en copropriété et indivision forcée :

- . 12/930èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée II 12/930
- . 12/2.000èmes indivis des parties communes générales 12/2.000

* TROIS GARAGES SIMPLES dénommés G11, G12 et G13 ci-après décrit :

Le garage proprement dit avec sa porte sectionnelle et en copropriété et indivision forcée :

- . 18/930èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée II soit au total 18/930
- . 6/2.000èmes indivis des parties communes générales 18/2.000

- SEPT EMPLACEMENTS de PARKING dénommés P7 et P14 à P19 ci-après décrits :

L'emplacement proprement dit tel qu'il est délimité au sol par des marques indélébiles avec chacun en copropriété et indivision forcée :

- . 5/930èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée II soit au total 35/930
- . 5/2.000èmes indivis des parties communes générales soit au total 35/2.000

- ONZE CAVES dénommées C7, C8 et C11 à C19 ci-après décrites :

Le local proprement dit avec sa porte, et en copropriété et indivision forcée chacune :

- . 2/930èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée II soit au total 22/930
- . 2/2.000èmes Indivis des parties communes générales soit au total 22/2.000

- AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

* QUATRE APPARTEMENTS dénommé 201 à 204 comprenant



En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living avec terrasse et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de bains, et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

. 68/930èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée II soit au total
272/930

. 68/2.000èmes indivis des parties communes générales soit au total 272/2.000

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

*** QUATRE APPARTEMENTS dénommé 211 à 214 comprenant**

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living avec balcon et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de bains, et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

. 68/930èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée II soit au total
272/930

. 68/2.000èmes indivis des parties communes générales soit au total 272/2.000

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

*** UN APPARTEMENT dénommé 224 comprenant**

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living avec balcon et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de bains, et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

. 68/930èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée II 68/930

. 68/2.000èmes indivis des parties communes générales 68/2.000

*** TROIS (appartements) DUPLEX dénommés 221 à 223 comprenant**

En propriété privative et exclusive :

Au premier niveau : hall d'entrée, living avec balcon et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de bains, et une chambre.

Au second niveau sous la toiture : deux chambres et une pièce d'eau avec douche et wc.

En copropriété et indivision forcée :

. 75/930èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée II soit au total 225/930

. 75/2.000èmes indivis des parties communes générales soit au total 225/2.000

TOTAL des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée II :

930/930èmes 930/930

CLOS de la MELODEE III

- AUX SOUS-SOLS du BATIMENT TROIS :

* UN GARAGE SIMPLE dénommé G27 ci-après décrit :

Le garage proprement dit avec sa porte sectionnelle et en copropriété et indivision forcée :

. 6/629èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée III 6/629

. 6/2.000èmes indivis des parties communes générales 6/2.000

* SEPT EMPLACEMENTS de PARKING dénommés P20 à P26 ci-après décrits :

L'emplacement proprement dit tel qu'il est délimité au sol par des marques indélébiles avec chacun en copropriété et indivision forcée :

. 5/629èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée III soit au total 35/629

. 5/2.000èmes indivis des parties communes générales soit au total 35/2.000

* HUIT CAVES dénommées C20 à C27 ci-après décrites :

Le local proprement dit avec sa porte, et en copropriété et indivision forcée chacune

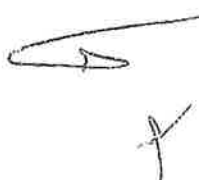
. 2/629èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée III soit au total 16/629

. 2/2.000èmes indivis des parties communes générales soit au total 16/2.000

- AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

* QUATRE APPARTEMENTS dénommé 301 à 304 comprenant

En propriété privative et exclusive :



Hall d'entrée, living avec terrasse et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de bains, et deux chambres

En copropriété et indivision forcée :

- . 68/629èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée III soit au total 272/629
- . 68/2.000èmes indivis des parties communes générales soit au total 272/2.000

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

- * QUATRE APPARTEMENTS dénommé 311 à 314 comprenant

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living avec balcon et coin cuisine à manger, hall de nuit, water-closet, salle de bains, et trois chambres

En copropriété et indivision forcée :

- . 75/629èmes indivis des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée III soit au total 300/629
- . 75/2.000èmes indivis des parties communes générales soit au total 300/2.000

TOTAL des parties communes spéciales du Clos de la Mélodée III 629/629èmes

629/629

TOTAL des parties communes spéciales des Clos de la Mélodée I, II et III : 2000/2000èmes

2000/2000

TOTAL des parties communes générales : 2000/2000èmes

2.000/2.000

- * A l'acte de base du 14 mars 2013, il a été acté :

VII. RENONCIATION A L'ACCESSION

« La construction de l'immeuble étant réalisée sur une parcelle de terrain qui au fur et à mesure de la vente d'un lot privatif deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des

copropriétaires, chaque cession emportera ipso facto renonciation par la comparante au profit de chaque acquéreur, au droit d'accèsion immobilier leur appartenant et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot privatif acquis par eux, avec les quotités y afférentes dans les parties communes du bien.

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

VIII. CONDITIONS REGISSANT LES VENTES SOUMISES A LA « LOI BREYNE »

A.- CAHIER DES CHARGES

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

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

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

Ce cahier des charges est annexé aux présentes sans devoir être transcrit.

B.- URBANISME

Suite à une demande adressée par le notaire soussigné à la Commune de Hamoir, sur leur éventuel classement sur une liste de sauvegarde, l'Administration Communale de Hamoir a répondu par la négative, le douze juin deux mil huit.

La comparante déclare également que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré à la en date du onze février deux mil dix par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Neupré, que le bien n'est pas grevé de servitude urbanistique, zone de recul, alignement, distance à observer vis-à-vis des voisins, expropriation pour cause d'utilité publique, taxe communale de voirie, pavage ou autres; qu'aucun arbre ou haie remarquable ne croît sur le bien ; qu'il n'est pas classé comme monument ou comme faisant partie d'un site classé; qu'il n'est

pas repris sur une liste pour la protection de biens susceptibles d'être classés; qu'il n'est pas repris dans un plan d'expropriation.

Le vendeur déclare en outre qu'à l'exception des droits résultant du permis d'urbanisme délivré en date du onze février deux mil dix par la commune de Neupré, le bien n'a fait l'objet de son chef d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ce bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1^{er}, et, le cas échéant, à l'article 84, paragraphe 2 alinéa 1^{er} du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (C.W.A.T.U.P.) et qu'en conséquence, aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ce même bien.

Le notaire instrumentant rappelle qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1^{er}, et le cas échéant, à l'article 84 § 2 du CWATUP, ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

C.- CONDITIONS GÉNÉRALES

1.- Liberté hypothécaire.

La vente d'un bien privatif sera faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient au profit d'un créancier quelconque, notamment en y employant le prix de vente.

2.- Propriété et jouissance.

Le transfert des quotités dans le terrain et de la propriété des constructions érigées aura lieu à la signature de l'acte authentique moyennant parfait paiement du prix, à concurrence des montants contractuels précisés à l'acte de vente.

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

L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux aux parties privatives vendues.

3.- Impôts et frais.

L'acquéreur supportera les taxes, impôts, charges etcaetera, à partir de son entrée en jouissance, la taxe de bâtisse est à charge de l'acquéreur au prorata des quotités acquises.

La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient à des régies, sociétés de distribution etcoetera. Les frais d'installation des compteurs dans les parties communes seront répartis forfaitairement entre les acquéreurs des différentes entités.



Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement privés et d'ouverture des divers compteurs pour le gaz, l'électricité et l'eau sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu. Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement privés pour le téléphone, et la télédistribution sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu. Pour ces services, seuls les tubages adéquats (sans filerie) sont installés par le promoteur.

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

4. - Superficie du terrain.

La superficie n'est pas garantie, le plus ou moins fût-il supérieur au vingtième fera profit ou perte pour l'acquéreur sans modification quant au prix.

5.- Etat et servitudes.

Le bien est vendu et devra être délivré, dans l'état repris au plan et cahier des charges sauf dérogation. Il est en outre vendu avec toutes les charges et servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever, et notamment celles figurant à l'acte de base.

6.- Assurance.

Le contrat d'assurance incendie est souscrit dans un premier temps, par le promoteur pour compte de la copropriété, l'acquéreur en acquittera les primes au titre de charges communes à concurrence de ses quotités à partir de la réception provisoire de son appartement. Si l'acquéreur devait estimer que le capital couvert et/ou les garanties conclues sont insuffisantes, il aura la faculté conformément aux stipulations du règlement de copropriété, de prendre une couverture complémentaire à l'intervention du promoteur (en attendant la désignation d'un syndic et ou d'un conseil de gérance) et auprès de la même compagnie, moyennant surprime à charge exclusive dudit acquéreur.

7.- Occupation.

Les biens privés seront vendus libres d'occupation.

D.- PRIX - RÉVISION

- 1) Les prix et modalités de paiement sont fixés aux actes de vente. Le prix fixé entre parties n'est pas sujet à application de la formule de révision dans la mesure où le délai pour l'exécution des travaux initialement prévu et précisé dans l'acte de vente peut être respecté.
- 2) Dans le cas contraire, le prix fixé dans l'acte de vente est sujet à révision suivant les modalités définies ci-après.

La révision n'a pas d'effet pour les prestations effectuées dans une période de retard imputable au promoteur.

La révision est appliquée lors de chaque tranche de paiement et les sommes à payer sont déterminées par, l'application au montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux proprement dits, établi sur la base de la convention de la formule

$$p=P(a\ s/S + bill + c)$$

dans laquelle « P » représente le montant de l'état établi sur la base de la convention et « p » le -montant rajusté compte tenu des fluctuations des salaires et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires, ainsi que du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en œuvre dans la construction.

Dans la formule de révision, le terme « a s/S » est basé sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manœuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé, le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des Communications et de l'infrastructure.

Dans ce terme :

« S » est le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature de la convention et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le Ministère des Communications et de l'infrastructure à la même date et

« s » est le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le Ministère des Communications et de l'infrastructure au même moment.

Les termes « i » et « l » intervenant dans le paramètre « b i/l » représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Sa valeur est établie mensuellement par la Commission de la mercuriale des matériaux de construction siégeant au Ministère des Affaires économiques. « l » est cet indice en vigueur à la date de la signature de la convention.

« i » est cet indice enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel.

« c » est le terme fixe non sujet à révision.



Dans la formule de révision de la présente convention, les paramètres a, b et c ont respectivement la valeur forfaitaire indiquée ci-après, en tenant compte du fait que le prix du bâtiment ne peut être sujet à révision qu'à concurrence de quatre-vingt pour cent maximum, et que la valeur attribuée au paramètre « a » ne peut pas être supérieure à 0,50

a = 0,45 b = 0,35 c = 0,20

Les valeurs attribuées aux paramètres a, b et c ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.

La formule de révision se résout de la façon suivante : chacun des rapports « s/S » et « i/I » est réduit en un nombre décimal comprenant au maximum cinq décimales dont la cinquième est majorée d'un si la sixième est égale ou supérieure à cinq.

Quant aux produits de la multiplication des quotients ainsi obtenus, par la valeur du paramètre correspondant, ils sont arrêtés à la cinquième décimale, laquelle est également majorée d'un si la sixième est égale ou supérieure à cinq.

Un bordereau d'état d'avancement de chantier établi par l'architecte sera annexé à la facture et fera preuve à suffisance de l'exigibilité de la tranche réclamée par le promoteur à l'acquéreur.

La TVA est à compter en sus pour chaque tranche facturée et est simultanément à charge de l'acquéreur.

3) Retard de paiements

- 1°) Toute somme échue et non payée sera de plein droit productive dès son échéance et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt calculé au taux de dix pour cent (10%) l'an, jusqu'à paiement.

En outre, à défaut pour l'acquéreur d'honorer les tranches de paiement, dans les quinze jours calendrier de l'envoi de la facture par le promoteur, celui-ci aura le droit, après notification adressée par simple lettre recommandée à l'acquéreur, restée sans effet dans un délai de dix jours calendrier à compter de la date d'envoi de ladite mise en demeure par lettre recommandée : a) d'arrêter les travaux des parties privatives vendues et de prendre toutes mesures conservatoires utiles aux frais de l'acquéreur et sans préjudice à tous autres droits et actions. b) de majorer toute facture impayée d'une indemnité forfaitaire de quinze pour cent du montant dû, sans préjudice à tous autres recours, notamment l'inscription hypothécaire dont question ci-après.

- 2°) A défaut de paiement des tranches prévues dans les délais requis, le promoteur se réserve la faculté de prendre inscription hypothécaire sur le bien vendu, sans préjudice à l'inscription d'office pour garantir le paiement du solde restant dû.



A cette fin, l'acquéreur donnera mandat irrévocable dans l'acte authentique de vente, au promoteur, pour en cas de non-paiement, avoir la faculté de requérir inscription hypothécaire, à charge de l'acquéreur, pour sûreté du trois années d'intérêts au taux de 10 % et d'une somme égale à 30% du solde restant dû pour sûreté du paiement de la TVA et du remboursement de tous frais de poursuite et d'exécution ou autres débours non privilégiés par la loi.

- 3°) Nonobstant la faculté octroyée ci-dessus de requérir inscription hypothécaire en ce compris l'inscription d'office, l'acquéreur pourra cependant affecter le bien objet des présentes au profit d'un créancier hypothécaire de son choix, de manière à financer en tout ou en partie la présente acquisition, à condition d'en obtenir l'autorisation préalable du promoteur qui dispensera de l'inscription d'office et renoncera dès lors à l'action résolutoire.

Cette autorisation est automatiquement acquise à l'acquéreur, si, et uniquement si, les deux conditions suivantes sont remplies expressément :

- 1/ l'inscription hypothécaire prise sur le bien vendu n'excédera pas, en principal (hors accessoires), cent pour cent du prix total toutes taxes comprises (quotités du terrain + valeur constructions + TVA + droits enregistrement) convenu dans la présente convention;
- 2/ l'acte de prêt contiendra délégation irrévocable du montant du prêt au profit du promoteur, payable à ce dernier au fur et à mesure que les fonds deviendront disponibles suivant le programme arrêté entre l'emprunteur et la société créancière, ce programme devant être conciliable avec le planning contractuel, des paiements dont question ci-avant.

Chaque paiement ne pourra cependant se faire qu'avec l'accord écrit de l'acquéreur-emprunteur, étant donné que l'éventuelle société prêteuse ne sera pas juge de la bonne exécution des conventions intervenues entre promoteur et acquéreur et de l'opportunité des paiements à effectuer.

Pour toute inscription hypothécaire dérogeant à la double condition susmentionnée, l'accord exprès et préalable du promoteur est requis.

Par ailleurs, l'acquéreur s'interdit d'aliéner le bien vendu avant le paiement intégral du prix de vente au Promoteur.

Toute revente ou affectation hypothécaire faite en contravention avec ce qui précède, sera inopposable au promoteur, qui se réserve en outre dans ces hypothèses, le droit de faire prononcer en justice la résolution de la présente convention aux torts de l'acquéreur, sans préjudice à son droit à tous dommages et intérêts.

- 4°) Réclamations en cours de chantier.

Si l'acquéreur justifie à bon droit du non-paiement à son échéance de la tranche réclamée par l'inexécution fautive d'une des obligations constructives essentielles contractées aux présentes par le promoteur, ce dont il devra en notifier la motivation circonstanciée par

lettre recommandée adressée au promoteur au plus tard dans les cinq jours calendrier à compter de la date de mise en demeure; adressée à l'acquéreur par le promoteur, et pour autant que les désordres invoqués concernant les travaux exécutés dans les parties privatives vendues, le promoteur ne dispose pas de la faculté susmentionnée au point 3.2 de majorer forfaitairement la facture impayée de quinze pour cent sauf s'il établit ou s'il s'avère que la réclamation de l'acquéreur n'est pas fondée.

Le promoteur pourra cependant en tout état de cause, et à sa seule initiative, requérir l'inscription hypothécaire précitée, nonobstant ladite réclamation litigieuse. Il pourra, en outre, suspendre l'exécution des travaux aux parties privatives attendant que le différend soit tranché, comme dit ci-après.

A défaut pour l'acquéreur d'avoir introduit sa réclamation motivée dans le délai requis, elle, sera déclarée irrecevable (sans préjudice, des droits de l'acquéreur lors des réceptions provisoire et définitive) et l'exigibilité de la tranche réclamée ne pourra, dès lors être postposée, les sanctions prévues restant d'application.

Pour autant que de besoin, il est précisé que le paiement des tranches réclamées n'emporte pas agrément automatique par l'acquéreur des parties de construction réalisées à cette date.

Seules les procédures de réceptions définies au chapitre 8 des présentes sont valables à cet égard.

L'acquéreur pourra, s'il l'estime nécessaire, se faire assister, en tout temps, de l'expert de son choix, à ses frais exclusifs.

E.- CAHIER DE CHARGES - ENTREPRENEURS ENREGISTRES

Les travaux de construction seront réalisés, dans les règles de l'art sous la surveillance de l'architecte et conformément aux plans et cahiers des charges annexes à l'acte de base dont question ci-dessus.

Bien que l'acquéreur n'ait pas à connaître des sous-traitants et autres cocontractants du promoteur, il est précisé que ces documents annexés constituent une note de synthèse de ceux existant contractuellement entre le promoteur et l'entreprise générale chargée par le promoteur de l'essentiel des travaux de constructions, sur base de cahiers de charges complets établis par l'architecte précité.

Les plans et descriptifs de travaux et matériaux se complètent mutuellement. Si certaines dérogations et/ou ajoutes spécifiques sont mentionnées au cahier général de charges annexé à l'acte de base dont question ci-avant, celles-ci priment également, dès lors qu'elles concernent les parties privatives vendues.

Le promoteur, en accord avec l'architecte, peut apporter des modifications au cahier de charge pour améliorer les techniques et/ou le confort des copropriétaires. Il en sera de même pour

certaines modifications quant aux matériaux à mettre en œuvre, pour autant qu'ils soient d'une qualité équivalente à ceux spécifiés au cahier de charges originaire contractuel.

En cas de contestation entre parties soussignées sur les spécifications des travaux inclus dans le prix convenu au présent contrat, elles se référeront à l'ensemble des documents complets précités, en ce inclus les procès-verbaux de réunions de chantier, le cas échéant.

Le promoteur s'engage à faire appel exclusivement à des entreprises enregistrées pour l'exécution des travaux, objets des présentes.

F.- DÉBUT DES TRAVAUX ET DÉLAI D'EXÉCUTION

Les délais d'exécution seront précisés dans les conventions de vente.

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure (par exemple les accidents, les grèves, etc.) ou de retard de l'acquéreur dans le paiement des factures entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution de la convention, le promoteur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct.

Lorsque, par ordre ou par le fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins quinze jours de calendrier, une avance sur la tranche en cours, à concurrence de la valeur des travaux exécutés, est due au promoteur.

Si cette interruption, de ce chef, est prolongée, le promoteur est fondé à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord, mais il ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution de la convention.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables

les samedis, dimanches et jours fériés légaux

les jours de vacances annuelles payées

les jours de congés compensatoires conventionnels du bâtiment.

les jours pendant lesquels les intempéries ont eu; directement ou indirectement,

pour effet de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins (suivant relevé de l'Institut Royal de Météorologie de Bruxelles).



De même, pour les jours où la température à huit heures du matin a été inférieure à moins deux degrés Celsius (suivant relevé de l'Institut Royal de Météorologie de Bruxelles -station de Saint-Hubert).

G.- INDEMNITÉS POUR RETARD

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au promoteur, celui-ci paiera à l'acquéreur une indemnité forfaitaire de vingt euros (20,00€) par jour calendrier de retard, montant comprenant le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location de l'appartement et autres préjudices subis.

Cette indemnité ne sera due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que l'acquéreur aura adressée dans ce sens au promoteur. L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la déduction des dommages et intérêts.

H.- RÉCEPTIONS PROVISoire ET DÉFINITIVE

1.- Réception provisoire des parties privatives

Pour rendre la réception provisoire possible, les travaux privatifs dans l'appartement vendu doivent dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination.

Sauf le cas où les parties s'accordent sur une date pour établir le procès-verbal de réception provisoire, le promoteur demande cette réception provisoire par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande. Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le constructeur dans la demande de réception.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La date de la réception provisoire des parties privatives, objet des présentes, constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

La réception provisoire de l'appartement sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'ouvrage.



La dernière tranche de paiement, y compris les éventuels avenants, est intégralement due par l'acquéreur au promoteur, dès la date de réception provisoire. Les clefs ne seront remises à l'acquéreur qu'après ce dernier paiement.

Des petites réfections à effectuer par le promoteur peuvent avoir été constatées et seront dès lors actées, le cas échéant, lors de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire. Celle-ci sera considérée comme accordée à cette date, nonobstant la réserve de l'exécution de ces menus travaux.

La délivrance de la réception provisoire assortie de réserves actées rend également immédiatement exigible l'intégralité de la dernière tranche due.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de la réception provisoire.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au promoteur, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés;
- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire la prise de possession valant réception provisoire.

Est considéré comme utilisant le bien, l'acquéreur qui fait exécuter des travaux (notamment décoratifs) dans les parties privatives par des corps de métier autres que ceux choisis par le vendeur ou sans l'accord exprès de celui-ci.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le promoteur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire, sans remarques, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.



2.- Réception définitive des parties privatives

La réception définitive des parties privatives aura lieu au plus tôt un an après la date de leur réception provisoire et après réception définitive des parties communes.

Le promoteur demande cette réception définitive par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande.

La réception définitive de l'appartement sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'ouvrage.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au promoteur, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés;
- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'absence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le promoteur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception définitive, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Après la réception définitive, la responsabilité du promoteur ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la responsabilité décennale.

3.- Réception provisoire des parties communes.

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement, conformément aux dispositions légales en vigueur.



4.-Réception définitive des parties communes.

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu un an après leur réception provisoire.

La procédure de convocation et de ses suites est identique à ce qui est décrit ci-dessus. Cette réception exclut à compter de sa date tout recours pour les vices cachés.

5.- Obligations pendant le délai de garantie :

Au cours du délai de garantie s'écoulant entre la réception provisoire et la réception définitive, le promoteur est tenu, outre les mises au point signalées lors de la réception provisoire, sans préjudice des articles 1792 et 2270 du Code civil, à remédier à ses frais et risques (en dépit de son recours éventuel contre ses sous-traitants ou autres cocontractants que l'acquéreur ne connaît pas) à tous les désordres qui surviendraient ou seraient constatés à l'usage, pour autant qu'il en ait été informé par écrit et avant la date d'expiration de ladite période de garantie.

Toutefois, ne sont pas compris dans cette obligation de garantie, les travaux d'entretien normal, non plus ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un événement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit ou de force majeure.

I.- RESPONSABILITÉ DU PROMOTEUR

Le promoteur est solidairement responsable avec l'architecte, et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

La garantie due par le promoteur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le promoteur originaire.

J. -EXÉCUTION ET MODIFICATION DES TRAVAUX PRIVATIFS

Si l'acquéreur impose au promoteur des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé, et ce en dépit des réserves écrites et motivées du promoteur, ce dernier est déchargé de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix dudit procédé, à condition qu'aucune faute de mise en oeuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications entre l'acquéreur et le promoteur relatives à l'exécution des travaux et de la présente convention devront être faites par écrit.

Le promoteur peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur, par toutes autres voies de droit.

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés pour compte du promoteur sous sa responsabilité. L'acquéreur n'est pas autorisé à se charger lui-même, ni à charger un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus, ni à renoncer en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux.. En cas de suppression d'un poste, moyennant accord exprès et préalable du promoteur, celui-ci sera porté au crédit à raison de 75% de sa valeur.

Nonobstant ce qui précède, des modifications mineures au programme initial de travaux peuvent être convenues entre parties, moyennant accord écrit préalable déterminant notamment l'incidence quant au prix et quant au délai d'exécution.

Dans la mesure où la modification-projetée par l'acquéreur est considérée par le promoteur comme :

- soit trop importante
- soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier - soit trop perturbatrice pour le bon déroulement du chantier, celui-ci dispose de la faculté de refuser l'exécution de ladite modification, moyennant, si nécessaire, notification écrite motivée préalable.

L'acquéreur ne pourra, pas invoquer la rupture du contrat d'entreprise, ni se prévaloir de dommages consécutivement à ce refus.

Le prix des travaux supplémentaires et/ou le surcoût des modifications est payable intégralement en sus à l'échéance de la tranche contractuelle en cours, sauf dérogation expresse préalable.

K. -MODIFICATION DES FOURNITURES EN PARACHÈVEMENT

Les budgets mentionnés (au cahier de charges annexé à l'acte de base dont question ci-avant) pour certains équipements, et matériaux de parachèvement déterminent les prix inclus dans le prix total mentionné dans, la présente convention.

L'acquéreur a la faculté de choisir certains équipements et matériaux, mais exclusivement parmi les fournisseurs mentionnés dans le cahier des charges.

Ces postes feront l'objet de factures supplémentaires payables suivant avancement des travaux correspondants, si les prix des fournitures et main d'œuvre choisis par l'acquéreur sont supérieurs aux budgets mentionnés.

Si ces prix dépassent de manière importante les budgets fixés, le promoteur pourra demander versement d'acomptes complémentaires à due concurrence.

Si l'acquéreur devait choisir des matériaux et équipements qui ne sont pas de stock et/ou qui ne sont pas livrables en date utile compte tenu du planning de chantier, le point F ci-avant sera de stricte application. Si l'acquéreur décide de faire placer un parquet, celui-ci ne pourra être mis en oeuvre qu'après un temps de séchage de la chape; aucun délai ne peut être garanti en ce cas.



Pour des raisons de bonne coordination et de bonne finition des travaux, tous les travaux de parachèvement prévus ainsi que toutes les acquisitions de fournitures et matériaux seront faites à l'intervention exclusive du promoteur.

L. - CAUTIONNEMENT (cfr compromis de vente)

M. - VISITES DE CHANTIER

L'acquéreur dispose du droit de visite régulier du chantier, mais à ses seuls risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun recours, de quelque chef que ce soit, contre le promoteur, l'architecte ou l'entrepreneur, en cas de survenance d'accident.

L'acquéreur pourra, en tout état de cause, demander un rendez-vous lors de chaque demande de paiement de tranche, pour lui permettre de vérifier l'état d'avancement invoqué.

Cette mesure n'est édictée que pour des raisons de sécurité, de couvertures d'assurances et de maintien des relations de bonne entente.

L'acquéreur n'a, en outre, pas qualité pour - et s'interdit de - donner directement des instructions aux différents intervenants sur chantier. Toute observation éventuelle devra être notifiée exclusivement au promoteur et à l'architecte.

N. - FRAIS

L'acquéreur, qui s'y oblige, supportera en sus du prix les frais, taxes et honoraires à résulter de la vente et sa quote-part dans les frais de l'acte de base, quote-part fixée à trois cent septante euros pour un garage vendu seul et de cinq cents euros pour un appartement.

L'acquéreur supportera également ses frais de raccordement aux différents réseaux, et notamment, eau, électricité, gaz, téléphone, télédistribution, etc... Toutefois le promoteur garantit une provision de trente mille euros pour ces différents postes, seuls des suppléments éventuels pouvant être mis à charge des acquéreurs.

O. - COPROPRIÉTÉ

Sans préjudice aux dispositions particulières stipulées dans le présent acte (notamment article 27 du règlement de copropriété), notamment quant aux premières charges communes à payer au syndic ou à rembourser au promoteur, la répartition des charges communes entre vendeur et acquéreur s'établit comme suit :



a) Charges ordinaires et périodiques.

Elles seront supportées par l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance, prorata temporis.

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

b) Charges extraordinaires.

Les charges communes extraordinaires décidées par l'assemblée générale ou par le syndic:

- avant le jour de la signature du compromis de vente seront supportées par le vendeur, même si elles devenaient exigibles à compter de cette signature.
- depuis le jour de la signature du compromis de vente jusqu'au jour de la réception de l'acte authentique seront supportées par l'acquéreur s'il a reçu l'ordre du jour et une procuration pour assister à l'assemblée générale qui se tiendrait durant cette période. A défaut d'avoir consenti cette procuration, le vendeur sera tenu de supporter les charges extraordinaires mêmes non exigibles. Le vendeur sera cependant tenu de payer à la copropriété tous les appels de fonds demandés avant la signature de l'acte authentique même s'ils concernent le fonds de réserve.

L'acquéreur supportera cependant le coût des travaux décidés durant cette période par le syndic.

- à compter du jour de la signature de l'acte authentique seront supportées par l'acquéreur.

c) Fonds de réserve.

Sera décidé par la première assemblée des copropriétaires.

d) Décompte.

Les parties marquent leur accord de confier au syndic l'établissement des décomptes définitifs ainsi qu'il résulte de ce qui précède. Les sommes en résultant seront payées lors de la signature de l'acte authentique de vente par l'intermédiaire du notaire instrumentant à qui les parties confèrent tous mandats à cette fin.

e) Litiges en cours.

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

L'acquéreur supportera toutes les dettes résultant d'un litige né avant la date de l'acte authentique et devenues exigibles à compter de cette date.

f) Dispositions impératives.

Les accords dont question ci-avant aux points a) à e) sont conclus entre les parties, sans préjudice aux dispositions impératives dont peut se prévaloir l'association des copropriétaires.

P.- TOLERANCES - OBLIGATION DE L'ACQUEREUR

Les cotes indiquées aux plans sont celles entre maçonneries nues, plafonnage non compris, et s'entendent avec une tolérance de zéro virgule cinq pour cent (0,5%) en plus ou en moins.

L'acquéreur doit prêter son concours, quand il sera nécessaire, pour l'accomplissement de toutes formalités requises pour l'édification de l'immeuble et pour son raccordement aux égouts, eau, gaz et électricité, téléphone; et la conclusion de toutes conventions réglant l'usage de ces utilités pour l'immeuble ou, les immeubles du voisinage.

A ces fins, il donne mandat irrévocable par la signature du, compromis de vente, au promoteur.

Il devra supporter toutes charges de copropriété au prorata de ses quotités dans les parties communes, à compter de la réception provisoire de ses locaux privatifs ».

IX. MODE DE CALCUL DE LA QUOTE-PART DE COPROPRIETE

Les quotes parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au présent acte.

Les quotes-parts dans les parties communes tant spéciales que générales attachées à chaque lot privatif sont fixées au présent acte.

Les parties communes sont divisées en parties communes spéciales rattachées à chacun des bâtiments et en parties communes générales rattachées à l'ensemble des résidences CLOS DE LA MELODEE.

Les parties communes spéciales sont divisées en 441èmes pour le CLOS DE LA MELODEE I, en 930èmes pour le CLOS DE LA MELODEE II et en 629èmes pour le CLOS DE LA MELODEE III, réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

Les parties communes générales sont divisées en 2000èmes, réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement 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.

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

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

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

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

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

- A partir du 1^{er} septembre 2010, date d'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010, la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative a été déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.
- A partir du 1^{er} janvier 2019, date d'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018, il a été précisé que les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la

réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

X. DEFINITION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

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

Les parties privatives sont dénommées "Cave" ou "Appartement" ou "Bureaux" ou "Garage simple" ou « Garage double » de manière générale "lot privatif".

- Parties communes

Les parties communes tant générales que spéciales sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé à l'article 4 de l'acte de base initial et à l'article 5 modifié ci-dessus.

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

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

Les parties communes tant spéciales que générales de l'immeuble sont décrites ci-après.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs tant de manière spéciale que de manière générale.

Sont présumées parties communes générales :

Tout le terrain des « Résidences du Clos de la Mélodée », savoir :

1. Sol

- Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.
- Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée des édifices divisés; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

- Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

2. Sous-sol non bâti

- Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous le rez-de-chaussée privatif des édifices morcelés.
- Il en est également ainsi du terrain situé sous le jardin.

3. Abords

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

Sont présumées parties communes spéciales,

Les parties de chaque bâtiment affectées à l'usage de tous les copropriétaires de chacun des trois bâtiments.

1. Murs porteurs

On appelle mur porteur celui qui s'il était détruit, la stabilité de l'immeuble ne serait plus garantie.

2. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

- Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un mur porteur, pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.
- La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

3. Murs extérieurs séparant locaux Privatifs et locaux communs

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

4. 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.

5. Murs de clôture

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

6. 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.

7. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

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

9. Cheminées

- Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun.
- Le caractère de propriété privative est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

10. Toit

- Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.
- Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.
- L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et 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.

11. Façades

- La façade est un mur porteur, par conséquent, un élément commun.
- A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de porte-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

12. Fenêtres

Les fenêtres et porte-fenêtre avec leurs châssis sont des éléments communs, et les vitres sont des éléments privatifs.

13. Escaliers



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

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

14. Portes palières

- Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives, face intérieure et communes, face extérieure.
- La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

15. Canalisations - Raccordements Généraux

- Les descentes d'eaux pluviales et surfuents, le réseau d'égouts avec surfuents et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, mazout et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.
- Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

16. Electricité

- L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les pompes de relevage, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, l'accès de manoeuvre du parking et des emplacements de garage, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles, des communs en général, l'extérieur des bâtiments est déclaré partie commune.

17. Locaux à usage commun de chacun des trois bâtiments

- Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sols, la rampe d'accès au garage, l'aire de manoeuvre devant les emplacements de garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.
- Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

18. Balcons et terrasses

- Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, etc.) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.
- En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.
- Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.
- Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

19. Garde-corps et balustrades

- Il est renvoyé à cet égard aux précisions contenues sous les numéros 13 et 20.

20. Ascenseur

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

21. Chauffage central

- La chaudière servant au chauffage des lots privatifs est un élément commun.
- Les canalisations et l'installation de chauffage par le sol à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

22. Antennes

- Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).
- Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.
- L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses privatives est interdit.

Parties privatives



Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec les prédalles qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc), les parties vitrées des portes et fenêtres, 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 conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé ci-dessus.

XI. COORDINATION POUR TENIR COMPTE DES LOIS DES 18 JUIN 2018 ET 31 JUILLET 2020 EN MATIERE DE COPROPRIETE FORCEE

- Le 1^{er} janvier 2019, à la date de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018 :

- * L'article 577-2 § 9 (et § 10) du Code civil et les articles 577-3 à 14 du Code civil s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis ou susceptibles d'être bâtis dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.

Les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.

La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.

Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges, les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

- * Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous seing privé.
- * Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

- * L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci doivent faire l'objet d'un acte authentique qui est transcrit à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (anciennement Conservation des Hypothèques) du lieu de situation de l'immeuble ; cette transcription a lieu exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

a) L'acte de base comprend :

- * la description :
 - de l'ensemble immobilier
 - et des parties privatives et communes,
- * ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée, depuis la loi de 2010, en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Ce rapport est repris dans l'acte de base.

b) Le règlement de copropriété doit comprendre :

- 1° La description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.
 - 2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.
- * Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 577-3 et suivants sont applicables à ces associations partielles.



- * Le règlement d'ordre Intérieur contient au moins :
 - 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1er, 1°, c) du Code civil;
 - 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission;
 - 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.
- * L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :
 - 1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;
 - 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (anciennement Conservation des Hypothèques). Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

Elle porte la dénomination: « *association des copropriétaires* », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis: Association des Copropriétaires des Résidences du CLOS DE LA MELODEE, Chaussée de Marche, 37-41 à 4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ.

Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association: en l'espèce, le siège est Chaussée de Marche, 37 à 4121 NEUVILLE-EN-CONDROZ.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association: BCE 0524.697.645.

La transcription se fait exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

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

patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

- * Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (anciennement Conservation des hypothèques) :

- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;
- 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du

procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 du Code civil.

La loi du 31 juillet 2020 à compter de son entrée en vigueur a inséré un nouvel article 577-7§1-2°h) et un nouvel article 577-9 §1 alinéa 6, relatifs : *au quorum des voix à respecter pour la prise de décision par l'assemblée générale concernant la démolition et la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou concernant le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existants d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales - * à la procédure judiciaire à introduire dans ce contexte.



REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

des

Résidences du Clos de la
Mélodée

- Clos de la Mélodée 1
- Clos de la Mélodée 2
- Clos de la Mélodée 3

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a smaller, less distinct mark.

CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1

Faisant usage de la faculté prévue aux articles 577-2 § 9 et 577-3 à 14 du Code civil il est établi ainsi qu'il suit le règlement général de copropriété réglant tout ce qui concerne :

- 1° La description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes.

Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.

- 2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs et aux titulaires de droit personnel ou occupant ; elles sont en conséquence immuables sauf modification par décision d'assemblée générale aux conditions légales de quorum de présence et de majorité de décision d'assemblée générale. Elles sont opposables aux tiers par sa transcription au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de la situation de l'immeuble.

CHAPITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2 -Situation juridique des parties communes de l'immeuble

- Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.
- Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.
- La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.
- L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif grèvent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

- Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.
- L'assemblée générale décide : à la majorité des quatre-cinquièmes des voix :
 - de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
- Le promoteur se réserve le droit de vendre les garages à des tiers.

Article 3 - De la jouissance des parties privatives

- Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne n'en faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.
 - Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement.
 - Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.
 - A l'exclusion des caves et garages dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux privatifs uniquement au rez-de-chaussée, après autorisation de l'assemblée générale, d'une activité professionnelle ou d'une profession libérale et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.
- Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné et la comparante quant à l'affectation – autre que l'habitation – qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.
- Les garages et emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé à l'exclusion de tous véhicules industriels et de tous garages publics.
- Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourront être installés.



Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit pouvant être une nuisance, même temporairement.

- Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.
- Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "antibruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes.
- Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.
- Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement général de copropriété.
- Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.
- Il est interdit de modifier la distribution intérieure de ses locaux.
- Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 9 ci-après, relatives aux "transformations".
- Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais devront se conformer aux modalités fixées par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

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

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

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

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



Article 4 – Charges de ville, de police et de voirie

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

Article 5 – Interdictions

- Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconfortables.
- Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.
- Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.
- Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire obligatoirement par des éleveurs extérieurs sans utilisation des parties communes et selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.
- Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Article 6 – Publicité

- Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.
- Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, 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 appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.
- Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une

plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

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

Article 7 – Aspect - tranquillité

- Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de garage, devront être maintenus libres en tous temps.
- Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.
- Ces locaux ne pourront être considérés comme aires de jeux.
- Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.
- Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.
- Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.
- Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.
- Les machines à laver et séchoirs seront placés dans les locaux réservés à cet usage, soit la buanderie en sous-sol. A la demande expresse de certains co-propriétaires, les appartements pourront avec l'accord du promoteur être aménagés afin d'y intégrer ces appareils, et dans ce cas uniquement, des séchoirs à condensation seront exclusivement utilisés.
- Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux non divaguant.
- Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'assemblée générale.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra décider à la majorité absolue des voix d'agir en Justice pour obtenir sa condamnation, le cas échéant, sous astreinte, à libérer les lieux de l'animal, voire à défaut d'exécution de la

condamnation, d'obtenir du Tribunal l'enlèvement de l'animal par la Société Protectrice des Animaux aux frais du propriétaire.

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

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

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

- Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobile et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par l'assemblée générale quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers les garages.

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

Article 8 – Travaux aux parties privatives

- Chaque copropriétaire décide seul des travaux qu'il effectue à ses parties privatives sous réserve et dans les limites exposées dans le règlement général de copropriété. Mais il y a une exception car l'assemblée générale peut décider à la majorité des deux tiers des voix de communautariser la réalisation de ces travaux. Ainsi, l'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

- Il est interdit de modifier la distribution intérieure de ses locaux.
- L'assemblée générale décide à la majorité de quatre cinquièmes des voix de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots.

Article 9 – Travaux aux parties communes

- Les travaux aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité :
 1. des deux tiers des voix, sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble désigné à la majorité absolue des voix,
 2. sauf :



1. les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
2. les travaux qui peuvent être décidés par le syndic seul, à savoir les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire ;
3. les travaux visés par l'article 577-2 § 10 du Code civil : cet article dispose que :

Il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réparation de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;

- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.

3. Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations et travaux urgents, réparations et travaux indispensables, mais non urgents, et les réparations et travaux non indispensables.

Réparations et travaux urgents

Le syndic a pleins pouvoirs pour décider seul d'exécuter les travaux ayant un caractère urgent, sans devoir en demander l'autorisation de l'assemblée générale. Toutefois, s'il demande l'autorisation de l'assemblée générale, celle-ci statue à la majorité absolue des voix.

Réparations et travaux indispensables, mais non urgents

Les travaux d'administration provisoire sont décidés par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix ou par le syndic seul ; s'il s'agit d'actes dépassant l'administration provisoire, seule l'assemblée générale peut les décider à la majorité des deux tiers des voix.

Réparations et travaux indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

- S'agissant de travaux dépassant l'administration provisoire, en ce compris ceux modifiant le système de chauffage, ils ne pourront être décidés que par l'assemblée générale à majorité des deux tiers des voix ;
- Sauf si l'assemblée générale décide en même temps d'une autre répartition de charges : dans ce cas, la décision dans son ensemble, en ce compris celle des travaux, devra être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix car elle modifie en fait la répartition des charges.

4. Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le Juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

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



Dès qu'il a intenté l'action, et pour autant qu'il ne soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Article 10 – Style et harmonie des parties communes et privatives

- Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité légale des voix :

- majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux effectués aux parties communes ;
 - majorité absolue des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par les copropriétaires aux parties privatives, sauf exceptions.
 - majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par l'association des copropriétaires à des parties privatives, suite à une communautarisation de ces travaux privatifs.
- Les travaux de peinture aux façades, y compris les garde-corps et autres ornements extérieurs y compris les balcons et terrasses, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapport à la conservation des parties communes.
- Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.
- Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde manger, linge, poubelles, duos-bacs, balconnière, antennes paraboliques et autres objets quelconques pouvant perturber l'harmonie de l'immeuble.
- Les acquéreurs ne pourront mettre des marquises ou stores pare-soleil.
- Les propriétaires pourront poser des stores intérieurs ou autres dispositifs intérieurs de protection, dont la face extérieure doit impérativement être de couleur blanche.
- Aspects extérieurs :

* Nettoyage

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

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



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

* Abords

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation des abords et éventuelles plantations, il appartiendra au syndic, après décision de l'Assemblée générale, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage ou d'entretien.

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

* Entretien et aspect

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

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde manger, linge, poubelles, duos-bacs, balconnière, antennes paraboliques et autres objets quelconques pouvant perturber l'harmonie de l'immeuble.

Les acquéreurs ne pourront mettre des marquises ou stores pare-soleil.

Les propriétaires pourront poser des stores intérieurs ou autres dispositifs intérieurs de protection, dont la face extérieure doit impérativement être de couleur blanche.

Article 11 – Servitudes relatives aux travaux

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

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que 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 lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz électricité - téléphone - chauffage - télédistribution - etc) 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.

Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par le présent acte et grevant les parties communes générales et privatives du complexe totalement ou partiellement que d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci tous les travaux d'entretien, de remplacement ou toute vérification sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les gaines, aéras, canalisations, etcoetera, cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déferés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige 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.

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etcoetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

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

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

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

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

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

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

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

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

Article 12 – Mode d'occupation – baux – destination des locaux

a) Généralités

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

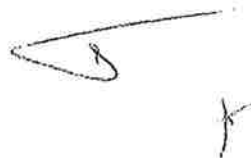
- Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.
- Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.
- Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 6, à propos de la présence d'animaux.
- S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.
- Aucune force motrice ne pourra être installée dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et des moteurs indispensables au bon fonctionnement d'un immeuble moderne.
- L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture au solvant sont interdites dans l'immeuble.
- Les garages et emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé à l'exclusion de tous véhicules industriels et de tous garages publics.

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

Il est interdit d'y enreposer quoi que ce soit pouvant être une nuisance, même temporairement.

b) Baux

- 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 inherent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandates.
- La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.



CHAPITRE III – CHARGES ET RECETTES COMMUNES – REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

CHARGES

SECTION I – PRINCIPE PREVU PAR LA LOI

Article 13

Les charges, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

SECTION II - REGLES APPLICABLES EN L'ESPECE DANS LA RESIDENCE

Article 14 – Frais communs

I. Composition des charges

Les charges communes incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot.

Sont considérées comme charges communes :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;
- b) les frais d'administration et service de gérance et ou syndic;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires et notamment les frais de l'ascenseur;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- e) l'entretien des voiries 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.
- h) les taxes communales (canalisations, taxe hygiénique ...)
- i) l'entretien de la batterie de secours pour l'exutoire de fumée.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence de ses quotes-parts dans les parties communes tant spéciales que générales.

Tous les frais communs qui, aux termes du présent acte et de ses annexes, n'auront pas fait l'objet d'une répartition spéciale seront répartis entre les copropriétaires en proportion des quotités indivises possédées par chacun d'eux dans les parties communes générales de l'immeuble.

S'il s'avère que l'exercice d'une profession ou l'usage donné à une partie privative génère des frais disproportionnés par rapport à la moyenne des parties privatives affectées simplement à l'habitation, la quote-part dans les charges communes de cette partie privative pourra être augmentée d'un coefficient à fixer par l'assemblée générale, sans modification des différentes quotités indivises dans les copropriétés.

II. Premières charges communes (outre celles définies aux conditions générales des ventes)

Les premières charges communes à payer au syndic ou à rembourser au promoteur 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 et d'électricité pour l'usage des parties communes.

Observation : D'une manière générale, la reprise des compteurs communs (eau et électricité) se fera par la copropriété dès l'occupation du premier appartement. Ces coûts seront répartis entre les copropriétaires à concurrence de ses quotes-parts dans les parties communes spéciales.

- 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 générales.

III. Charges communes de fonctionnement

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

Telles sont les dépenses de l'eau 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, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes, etcoetera.... qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

Article 15 – Consommations individuelles

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

Article 16 – Services des eaux

- 1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.
- 2) Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.
- 3) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le promoteur de l'immeuble, au nom des futures copropriétaires.

Article 17 - Chauffage

Les résidences du CLOS DE LA MELODEE sont dotées de deux installations de chauffage, savoir une installation pour le CLOS DE MELODEE I et le CLOS DE MELODEE II et une installation totalement distincte pour le CLOS DE LA MELODEE III.

Tenant compte de cette particularité, la répartition des frais d'entretien, de réparation et de remplacement des chaudières des CLOS DE LA MELODEE I et II seront répartis sur base de 1.371èmes (soit les quotités des CLOS I et II OU 441èmes PLUS 930èmes).

Chaque appartement privative est pourvu d'un compteur de passage.

Article 18 – Eau chaude et froide

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

Les frais de consommation y afférents et la location des compteurs seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.



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

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

Article 19 - Electricité

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 la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privés.

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

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

Article 20 – Répartition des frais d'ascenseur

L'ascenseur desservant chaque immeuble, sera considéré comme partie commune.

Il en résulte que pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un ascenseur quelconque et de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privée dans lesdites charges correspondra à la répartition en quotités indivises dans les parties communes spéciales fixées à l'article 13.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparations des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité de quatre cinquièmes des voix, en appliquant le cas échéant l'article 577-6 § 6 alinéa 2 du Code civil.



Article 21 - Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales. Pour les charges communes spéciales, il sera fait application de l'article 577-6 § 6 alinéa 2 du Code civil.

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

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

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

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

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

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

Article 22 – Impôts

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



Article 23 - Responsabilité civile

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

Toutefois l'assurance collective de l'immeuble prévoira de manière obligatoire l'abandon de tous recours contre les locataires.

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

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

RECETTES

Article 25 - Recettes au profit des parties communes

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

SECTION III – PROCEDURES JUDICIAIRES

Article 26

- Sauf dans le cas visé à l'alinéa 5 ci-après, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.



- Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.
- Dans le cas de l'action visée à l'article 577-9, § 1, alinéa 6 du Code civil, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1^{er}, du Code Judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

SECTION IV – DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL – ASSURANCES – RECONSTRUCTION

Article 27 - De la responsabilité en général

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

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

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

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

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra,

de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

Article 28 - De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'Incendie

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

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

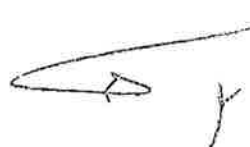
Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

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

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

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

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



Article 29 - Assurance

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

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

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

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

Article 30

- A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble – Abords - Ascenseurs)
- B. Bris de glace et dégâts des eaux
- C. Personnel
- A. Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison:
 - soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble.
 - soit de l'usage des ascenseurs.



- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etcoetera... ou de l'un d'eux.
- B. Dans le cadre des dispositions de l'article 26 ci-avant, le syndic souscrira de même une police "brls de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.
- C. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Article 31 - Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

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

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

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

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

Article 32 - Cas de sinistre

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

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription

hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

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

Article 33 – Des assurances particulières

- A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.
- B. Les copropriétaires qui estimeront que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et primes.

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

SECTION V – SOLIDARITE

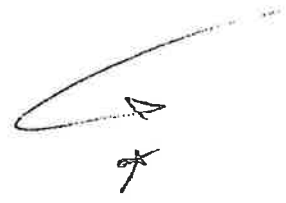
Article 34

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Il en sera de même pour tout autre démembrement du droit de propriété ou indivision ou hypothèses constituant un mixte des deux.

CHAPITRE IV – CLAUSES ET SANCTIONS EN CAS DE NON-PAIEMENT DES CHARGES

Article 35



- Tout compte (cela vise toute somme réclamée au titre de provisions ou d'appels ou de charges réelles , dans le cadre du fonds de roulement, fonds de réserve ou d'appels spéciaux) doit se solder dans les 15 jours de l'invitation à payer ; à défaut d'être réglé dans ce délai, le compte est majoré automatiquement de plein droit et sans mise en demeure, à l'expiration de l'échéance conventionnelle, de l'intérêt au taux légal majoré de 3 % au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal.

Deux rappels, pouvant valoir mise en demeure, sont adressés au minimum par le syndic.

Si les sommes dues ne sont pas acquittées, le dossier porté en contentieux est adressé au conseil de l'association des copropriétaires, qui adresse au débiteur, au minimum, une lettre de mise en demeure, avant de l'assigner devant les juridictions compétentes

Le coût :

- * des rappels-mise en demeure, adressés éventuellement par recommandé,
- * Et de la mise en contentieux du dossier,

par le syndic sont déterminés, à l'unité, par les conditions financières du contrat de syndic, qui constituent l'annexe de ce dernier et en font donc partie intégrante.

Dans ce cadre, ces intérêts, frais de rappels-mise en demeure et frais de contentieux sont dus par le débiteur et s'ajoute au principal à payer .

- Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.
- Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

- a) à 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 seraient défaillants envers la copropriété.

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

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

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

CHAPITRE V – DIVERS

Article 36

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Article 37

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

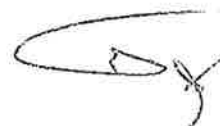


REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

des

Résidences du Clos de la Mélodée

- Clos de la Mélodée 1
- Clos de la Mélodée 2
- Clos de la Mélodée 3



Section I – Dispositions légales

Article 1 – Contenu du ROI

- Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :
 - 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1, 1°, d) ;
 - 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renouvellement de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
 - 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.
- Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 2 – Patrimoine de l'association des copropriétaires

- L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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

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

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

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

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale, le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1^{er}, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Section II – Service et administration de l'immeuble

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Article 3 – Participation aux délibérations des assemblées générales

- Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.
Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.
- En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les

autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 4 – Convocations aux assemblées générales

L'assemblée générale ne sera valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment représentés.

L'assemblée générale statutaire des copropriétaires de la Résidence se tient chaque année, durant la seconde quinzaine d'avril à Liège, aux lieu, jour et heure fixés dans les convocations.

En dehors de cette réunion, l'assemblée est :

- * Convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;
- * Convoquée par le syndic sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à La Poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.
- * De plus, tout copropriétaire peut demander au Juge de Paix du lieu de situation de la résidence 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.
- * A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Article 5 – Contenu des convocations aux assemblées générales

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Elle se tient d'office dans l'agglomération liégeoise.



La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour ; la convocation contient, si ces points sont mis à l'ordre du jour, le budget, de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément à l'article 577-6 § 3 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 6 – Convocation : comment ? où ?

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Article 7 – Délai de convocation des assemblées générales

Sauf dans les cas d'urgence, La convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.



Article 8 – Assemblée générale

L'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents représentés ou non.

Article 9 – Présidence de l'assemblée générale

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Article 10 – Bureau de l'assemblée générale

Chaque assemblée désigne un PRESIDENT, un SECRETAIRE et de deux ASSESSEURS. Ces désignations sont faites à la majorité absolue ; le syndic ne peut être président, secrétaire ou assesseur : il rédige seulement le procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 11 – Liste des présences

Il est tenu une liste de présence, qui doit être signée par les copropriétaires qui assisteront à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

Article 12 – Points délibérables

Les délibérations de l'assemblée ne peuvent porter que sur les points portés à son ordre du jour ; toutes délibérations sur d'autres questions n'auraient pas force obligatoire, sauf si tous les copropriétaires sont présents et votent dans ce sens.

Article 13 – Quorum de présence

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

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

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

Article 14 – Pouvoir votal et restrictions

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

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

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

Article 15 – Procuration – pouvoir d'être représenté

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.



Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Article 16 – P.V. des décisions d'assemblée générale – Transmission des PV – Consignation des PV

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité (cela signifie que tous les copropriétaires de la résidence doivent participer et doivent tous voter « pour ») et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. On parle de « référendum écrit ». Le syndic en dresse le procès-verbal.

Le syndic consigne les décisions prises en assemblées générales ordinaires et extraordinaires, et lors du référendum écrit dans le registre des P.V. déposé au siège de l'association des copropriétaires qui est consultable sur place et sans frais par tout intéressé, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Article 17 – Pouvoirs de l'assemblée

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs, voire exceptionnellement de ce qui est prévu dans les statuts, voire par la loi dans le cadre de l'article 577-7 § 1-1° e) du Code civil : l'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

Article 18 – Majorités de vote

Le vote peut être « pour », « contre » ou « abstention ».

L'assemblée générale décide :

- 1° en principe : à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf exception, c'est-à-dire si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

- 2° exceptions : à la majorité des deux tiers des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 577-4, §1^{er}/1 du Code civil ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° du Code civil (travaux conservatoires et d'administration simple).
- c) ...
- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes conservatoires et d'administration provisoire, que le syndic peut accomplir seul, sans décision d'assemblée générale.
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

- 3° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de 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 des biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil, c'est-à-dire création de sous indivision avec une personnalité juridique ;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
- h) sous réserve de l'article 577-9, § 1^{er}, alinéa 6 du Code civil, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le Juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

- i) de ne pas constituer le fonds de réserve obligatoire.

4° à l'unanimité des copropriétaires (c'est-à-dire de tous les copropriétaires de résidence votant dans le même sens sous réserve de la précision ci-après).

Principe

- a) En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

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

- b) Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 2.
- c) L'assemblée générale décide également à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsque les raisons mentionnées au paragraphe 1^{er}, 2^o h), font défaut.
- d) L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le Juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

Exceptions

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

Précision

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.



SYNDIC

Article 19 – Désignation du syndic

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du Juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Article 20 – Quand il y a eu un syndic, mais qu'il n'y en a plus

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Article 21 – Quand empêchement ou carence du syndic

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Article 22 – Contrat de syndic – Spécificités du mandat confié au syndic

- Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération afférente, figurent dans un contrat écrit.

Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.



- Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat, ne peut donner lieu à une indemnité.
- Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.
- Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.
- L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.
- Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Dans le cas d'espèce :

- le contrat de syndic en cours est de deux ans.
- les modalités du renouveau du contrat sont les suivantes - le contrat prend fin :

Sans préjudice de l'article 577-8. § 1a14, l'AG pourra mettre fin à tout moment au contrat de syndic moyennant le respect d'un préavis de trois mois lequel sera presté ou non, ainsi qu'une indemnité compensatoire équivalente à la moitié des émoluments qui auraient dû être payés jusqu'au terme du contrat, avec un minimum de trois mois d'émoluments.

Dans l'hypothèse où le préavis serait signifié par le Syndic 3 mois avant l'échéance du contrat, celui-ci s'engage à réaliser une clôture provisoire des comptes de la période en cours.

En cas de difficultés ou mésententes répétées et/ ou fautes estimées commises par le syndic et sur demande soit de l'AG ou de ses représentants, le syndic se réserve la possibilité d'attacher un autre gestionnaire de son bureau à l'ACP. En cas de faute grave estimée commise par le syndic, l'ACP (via ses représentants) fera part de ses griefs par lettre recommandée contenant mise en demeure de remédier auxdites fautes dans un délai de 4 à 6 semaines. A défaut d'y avoir remédié ou d'une réponse satisfaisante, l'ACP pourra résilier immédiatement le contrat sans les moindres préavis ni indemnités.

Lorsqu'il est mis fin au mandat du Syndic, et sauf pour raison de faute grave, par révocation ou non reconduction, celui-ci disposera d'un mois de prestations courantes après la fin de son mandat pour réaliser sa clôture provisoire et payer les dernières factures fournisseurs. L'AG qui constate l'expiration du mandat de syndic ou qui le révoque lui donnera décharge globale pour sa mission en ce y compris les comptes et pourvoir à son remplacement. Il est expressément convenu que le syndic est censé avoir reçu décharge tacite en fin de mission sauf avis contraire adressé par l'ACP par lettre recommandée laquelle sera circonstanciée et comprendra tous les

éléments utiles devant permettre au syndic, le cas échéant, de corriger et rectifier les erreurs qui auraient été commises. Tout refus d'accorder décharge obligera l'ACP à remettre au, syndic les documents (ou copie de documents) ad hoc lui permettant de réaliser ses corrections.

Article 23 – Missions du syndic

* Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé :

- d'exécuter ou de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale.
- d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires. Il a tout pouvoir pour décider de prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.
- de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires;
- de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
- 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. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.
- de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
- 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. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents

prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

- de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

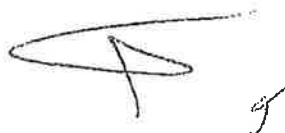
- de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ...

L'assemblée générale du 08 septembre 2020 a décidé que la consultation des documents et informations à caractère non privé peut se faire au siège du syndic pendant les heures de bureau, moyennant un préavis de trois jours.

- de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;
- de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

L'assemblée générale a décidé la mise en concurrence à partir d'un marché de DEUX MILLE euros (2.000,00€) indexés au 1^{er} janvier de chaque année. L'assemblée générale du 08 septembre 2020 a décidé que quand cet enjeu est atteint, il faut au minimum TROIS devis.

- de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;
- de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimonial conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;



- de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;
- de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.
- * Plus spécifiquement, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

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

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

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de lavage.

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Après décision d'assemblée générale, le syndic engage, et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les orders nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes. Il les dirige.

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

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

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.

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



Il décide seul d'aller en justice, en cas de violation des statuts, du ROI ou de décisions d'assemblée générale.

Article 24 – Comptes de gestion – Fonds de roulement – fonds de réserve

- Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.
- L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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

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

- L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.
- Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.
- Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale ; le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Il en est de même en cas d'autres démembrements du droit de propriété, d'indivision et d'hypothèses mixtes des deux.

CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 25

- Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes

- Les décisions seront prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

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.



COMMISSAIRE AUX COMPTES

Article 26

- L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur. En l'espèce, les comptes et obligations du ou des commissaires sont les suivants :

Le commissaire aux comptes aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. La mission de contrôle est exercée en vue de l'assemblée générale lors de laquelle les comptes seront soumis à l'approbation des copropriétaires. Le commissaire désigné se mettra en rapport avec le syndic pour avoir accès aux documents comptables.

- Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Section III – Sinistres

SINISTRES

Article 27

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant syndic, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale, à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires, et la présente clause ne pourra leur porter préjudice leur intervention sera donc demandée.

Article 28

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :



a) Si le sinistre est partiel : l'assemblée générale doit décider de la reconstruction à la majorité des quatre cinquièmes des voix. Dans ce cas, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

1. si l'indemnité est insuffisante, le supplément sera recouvré par le syndic à charge des copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans le bien sinistré.
2. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires, en proportion de leur part dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total :

- * sous réserve de l'article 577-9, § 1^{er}, alinéa 6 du Code civil, l'assemblée générale peut décider à la majorité de 4/5èmes des voix de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le Juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

- * quand les raisons mentionnées ci-dessus font défaut, l'assemblée générale décide de la démolition et/ou reconstruction à l'unanimité des copropriétaires

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes, et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

- * Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin si l'unanimité des copropriétaires le décide, et les choses communes seront alors licitées ou partagées ; l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes de la Résidence.

Article 29

Si des embellissements étaient effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.



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

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

Section IV – Cession entre vifs et transfert pour cause de mort

Article 30

- a) Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :
 - 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve;
 - 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises;
 - 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
 - 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu;
 - 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
 - 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

- b) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe 1er :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés ci-dessus au a) sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

- c) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.



Les frais de transmission des informations requises ci-avant aux points a) à c) sont à charge du copropriétaire sortant.

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 ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant;
- 2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises ci-avant aux points a) à c). Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

Section V – Contentieux – Actions en justice – Frais judiciaires et extrajudiciaires – Honoraires et dépens

Article 31 – Actions en justice

- a) L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

- b) Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Il décide seul de toutes mesures judiciaires et extrajudiciaires pour récupérer les charges.

- c) Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.
- d) Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.
- d') Dans le cas visé à l'article 577-7, § 1^{er}, 2°, h) du Code civil, et sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le Juge de Paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.
- e) Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.
- f) Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.



- g) 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.

- h) Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

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

- i) Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux points g) et h), et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

- j) Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° 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 ;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

- l) Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les

copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.]

- m) Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

- n) En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le Juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.
- o) Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

- p) En cas de désaccord entre copropriétaires et syndic au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, le litige sera porté par la partie la plus diligente devant le Juge de Paix compétent.

- q) Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code Judiciaire sur la médiation ni celle des articles 1738 et suivants du Code Judiciaire relatifs au droit collaboratif.

Article 32 – Frais judiciaires – Honoraires et dépens

- Sauf dans le cas visé à l'alinéa 5 ci-après, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.



- Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.
- Dans le cas de l'action visée à l'article 577-9, § 1, alinéa 6 du Code civil, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1^{er}, du Code Judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

Section VI – Publicité du ROI

Article 33

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

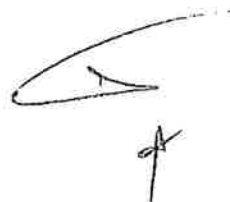
Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Section VII – Consignation des décisions d'assemblée générale

Article 34

Le syndic consigne dans les trente jours suivant de leur prise, toutes les décisions d'assemblée générale dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires : ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.



Section VIII – Publicité de la désignation du syndic

Article 35

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Section IX – Opposabilité des décisions d'assemblée générale et du ROI

Article 36

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

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale :

- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;



- 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 du Code civil.

Section X -- Publicités diverses

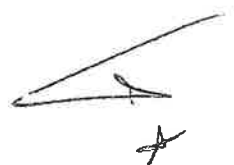
Article 37

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le ROI, le syndic est chargé :

- de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
- 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.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.

- de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;
- de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;
- de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimonial conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;



- de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir. La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Section XI – Dissolution et liquidation

Article 38

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des Sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires. Ces articles ont été renumérotés 2.87 à 2.89, 2.97 à 2.107, 2.147 et 3.102 § 1.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Cet acte contient :



- 1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;
- 2° 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.

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

Section XII – Dispositions impératives

Article 39

Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Section XIII – Divers

Article 40 – Conservation et diffusion des documents

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

Dans chaque convention ou contrat relative à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributive de juridiction à Huy (pour tout litige dans lequel la SPRL "SPRL MARESCHAL" n'intervient pas), faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit par extrait au bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) de HUY et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes. Les plans seront déposés au même bureau des hypothèques (actuellement bureau de sécurité juridique) pour des copies certifiées conformes, sans être obligatoirement transcrits.



ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par la comparante en leur domicile et siège social ci-dessus indiqués.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Chabert', is written over a long, sweeping horizontal line that extends from the left side of the page towards the center.

ACR CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 Neuville-en-Condroz
0524.697.645

Résumé des discussions de l'Assemblée générale ordinaire du 08/09/2020 de l'association des copropriétaires de la résidence CLOS DE LA MELODEE

Sise Chaussée de Marche, 37-41 à 4121 Neuville-en-Condroz

Tenue au Palais des Congrès - Salle MOSANE le 08/09/2020 à 18h00

N.B. : Il est précisé que les termes 'unanime' et/ou 'à l'unanimité' considèrent l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés à la réunion, et non l'ensemble des copropriétaires de la résidence.

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés :

Sont absents :

ORDRE DU JOUR

Quorum des présences :

Sont présents ou représentés 16 copropriétaires sur 20 représentants 1698 quotités sur 2.000.

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

01- Constitution du bureau de l'assemblée

Sont élus au poste de :

- Président de séance : Madame
- Scrutateurs de séance : Monsieur et Madame
- Secrétaire : le syndic

La séance est ouverte à 18h00

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

02- Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

- a. **Adaptation ou révision de certains contrats (décision de l'assemblée générale) :** Le syndic remet aux personnes présentes un tableau reprenant les fournisseurs contractuellement liés avec l'ACP. Ce tableau fournit les détails suivants : type de contrat, durée, montant et conditions de reconduction.

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Courriel: info@syndia.eu

ACR CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 Neuville-en-Condroz
0524.697.645

Le syndic propose de renégocier le contrat avec AQUATEL qui vient échéance en 2022. Accord à l'unanimité. Mandat est donné au conseil de copropriété pour prendre position sur les offres reçues par le syndic à ce sujet.

Mandat est également octroyé au syndic pour renégocier à l'échéance le contrat avec OCTA + pour la fourniture de gaz.

Il est demandé au syndic d'interpeller la société LA BOURRACHE afin de prévoir un remplacement des pelouses dans les coins des bâtiments 37 et 79A. Il sera également demandé de prévoir l'entretien des bordures extérieures. Le syndic demandera également s'il est possible de remplacer les hêtres HS (conditions optimales afin de planter : +/- novembre). Mandat est donné au conseil de copropriété pour prendre position sur les offres reçues.

Mandat est donné au syndic pour renégocier les contrats d'énergie.

Des offres seront demandées pour renégocier le contrat avec la société AQUATEL (fin du contrat en 2022) et présentées en assemblée générale prochaine.

A l'unanimité, il est demandé de souscrire un contrat pour l'entretien des corniches. Des offres seront demandées et mandat est donné au conseil de copropriété pour prendre position sur les offres reçues.

Les portes d'entrée doivent également être vérifiées par un menuisier car des clinches, etc...ne fonctionnent plus.

Les nouveaux lampadaires n'auraient pas été fixés correctement au sol. Le syndic interpellera l'électricien à ce sujet afin de régler le problème.

- b. **Fin du mandat du syndic (nouvelle proposition contractuelle) :** A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour la reconduction du mandat du syndic pour une durée de 1 an.
- c. **Entretien des chaudières (présentation des offres reçues et décision de l'assemblée générale) :** 3 offres sont présentées en assemblée générale. Il est fait état des manquements qui auraient été constatés par Monsieur dans le cadre de la mise en conformité des installations « gaz » suite au rapport de non-conformité reçu de la part de VINCOTTE. A l'unanimité, mandat est donné au conseil de copropriété pour prendre position sur les offres reçues.

03- Comptes annuels

- a. **Rapport du commissaire aux comptes :** Monsieur a vérifié les comptes et atteste de la bonne tenue de ceux-ci via son rapport annexé aux décomptes transmis aux copropriétaires.
- b. **Fixation du budget provisionnel courant (décision de l'assemblée générale) :** Le syndic préconise la conservation du budget courant à raison de 60.000€/an, réparti en fonction des quotités. Accord à l'unanimité.
- c. **Approbation et décharge au syndic et au commissaire aux comptes (décision de l'assemblée générale) :** A l'unanimité, l'assemblée donne décharge au syndic et au commissaire aux comptes pour les comptes arrêtés au 31/12/2019.

04- Proposition de travaux, travaux prévisibles à réaliser et contrats à signer

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Courriel: info@syndia.eu

ACR CLOS DE LA MELODEE

Chaussée de Marche, 37-41

4121 Neuville-en-Condroz

0524.697.645

- a. **Présentation du devis de KONE pour le remplacement des câbles de traction (présentation du devis, explications du syndic et mandat(s) éventuel(s) à octroyer) :** Le syndic a rencontré compte sur place suite à des remarques reçues de la part de l'organisme agréé quant à la nécessité de raccourcir les câbles de traction de l'ascenseur. Ces devis sont présentés en assemblée générale pour un montant de 1.138,91 euros/ascenseur. A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour la réalisation de ce travail début du 2T2021. Un appel de fonds sera envoyé à ce sujet aux copropriétaires début mars.
- b. **Placement des portes RF (explications du syndic sur la situation et sur les devis reçus ; accord final à octroyer au prestataire retenu ; décision de l'assemblée générale) :** Le syndic a reçu en cours d'année un devis de la part de Monsieur [redacted] sur le remplacement des portes RF des caves. Vu qu'il était prévu une participation à raison de 50% de la facture, le syndic s'est renseigné auprès de plusieurs fournisseurs afin de faire jouer la concurrence. Le devis le moins disant reçu à ce jour est celui de la société BURE pour un montant de 450€/porte/HTVA (+ ferme porte à 80€/pièce + démontage/HTVA et évacuation porte existante 50€/porte/HTVA). La dernière proposition de Monsieur [redacted] fait état d'un montant de 490€/porte/HTVA. L'assemblée générale marque son accord à l'unanimité pour faire appel à Monsieur [redacted] avec prise en charge à raison de 50% de sa facture de sa part. Accord à l'unanimité. Un nombre de 22 portes pour les caves sera donc commandé par le biais du service du syndic. Un appel de fonds de 8252,2€ sera envoyé aux copropriétaires et réparti en 22^{ème}.
- c. **Démarches en cours dans le cadre du respect des règles en matière de prévention incendie (communes et individuelles) (explications du syndic) :** Le syndic a reçu les attestations de conformité électrique pour certains appartements mais différents appartements doivent encore être vérifiés. Cependant, il a été constaté que les locaux « chaufferies » n'étaient pas conformes aux dispositions en vigueur. Un rendez-vous a eu lieu en présence de Monsieur [redacted], de Monsieur [redacted] (chauffagiste) et du syndic. Un rapport a été reçu post-rendez-vous de la part de VINCOTTE qui confirme les propos tenus dans son premier rapport de non-conformité. Le syndic a interpellé Monsieur [redacted] afin de régler la situation, à ses frais, mais aucun suivi n'a été accordé à ce jour à la demande. Le rapport « pompiers » sera annexé au procès-verbal d'assemblée générale. Des offres seront demandées pour mettre en conformité les locaux « chaufferie » et mandat est donné au conseil de copropriété pour prendre position sur les offres reçues.

05- Statuts et règlement d'ordre intérieur

- a. **Mise en conformité des statuts (présentation du projet reçu, explications du syndic et amendement(s) éventuel(s) ; décision de l'assemblée générale) :** Le projet de mise en conformité des statuts est présenté en assemblée générale. Différents points nécessitent un vote, à savoir :
- Acte de base :
- Détermination du siège social de la copropriété : numéro 37
- Règlement général de copropriété :
- Article 6 (publicité de la [redacted]) : cette clause peut être supprimée
 - Article 7 (animaux) : accord à l'unanimité
 - Article 8 – 2^{ème} tiret (modification de la répartition intérieure) : accord à l'unanimité
 - Article 12 (baux) : accord à l'unanimité
 - Article 34 (solidarité) : accord à l'unanimité

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Courriel: Info@syndia.eu

ACR CLOS DE LA MELODEE
Chaussée de Marche, 37-41
4121 Neuville-en-Condroz
0524.697.645

- Article 35 (sanctions en cas de non-paiement) : accord à l'unanimité
- Règlement d'ordre intérieur :
- Article 4 (quinzaine de l'AG) : seconde quinzaine d'avril
 - Article 22 (contrat de syndic) : les dispositions du contrat
 - Article 23 (consultation des documents à caractère non privé, mise en concurrence des devis) : Accord sur les 3 jours et sur le montant de 2.000€ en vue d'obtenir une pluralité de devis
 - Article 26 (pouvoirs du commissaire aux comptes) : Accord à l'unanimité sur la clause.

A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour mandater le syndic en vue de la signature de l'acte de base chez le notaire.

06- Détermination d'un apport au fonds de réserve

L'apport actuel au fonds de réserve est de 260,00€/mois, soit 3.120€. Le syndic préconise d'augmenter les apports au fonds de réserve vu la taille de la copropriété.

07- Nomination des membres du conseil de copropriété

Madame . . . ainsi que Messieurs . . . et . . . sont unanimement reconduits dans leur fonction. Monsieur . . . fait son entrée au sein du conseil de copropriété. Le contrat de syndic sera envoyé au conseil de copropriété.

08- Nomination d'un commissaire aux comptes

Monsieur . . . est unanimement reconduit dans sa fonction de commissaire.

Il est demandé de rajouter les points suivants à l'ordre du jour : placement de pierres extérieures afin d'éviter le parage anarchique et placement d'une haie (ou gabion) côté 37

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires présents à l'Assemblée générale annuelle et déclarent la séance levée à 20h00.

Fait au Palais des Congrès - Salle MOSANE, le 08/09/2020

Le syndic

Président de séance

SYNDIA sprl

Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Tel: 04/325.05.05 Courriel: info@syndia.eu



eRegistration - Formalité d'enregistrement	
	<u>Mention d'enregistrement</u> Acte du notaire Marjorie ALBERT à Saint-Georges-sur-Meuse le 14/09/2020 00:00, répertoire 018889 Rôle(s): 4 Renvoi(s): 0 Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 3 le vingt et un octobre deux mille vingt (21-10-2020) Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 12274 Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00) Référence STIPAD: Le receveur Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annexe eRegistration

Annexe à l'acte du notaire Marjorie ALBERT à Saint-Georges-sur-Meuse le 14/09/2020 00:00,
répertoire 018889

Rôle(s): 2 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 3 le vingt et un
octobre deux mille vingt (21-10-2020)

Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 3157

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Imprimé par iNot

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Marjorie ALBERT à Saint-Georges-sur-Meuse le 14/09/2020 00:00, répertoire
018889

Transcrit au bureau Sécurité juridique LIEGE 3 Le vingt-et-un octobre deux mille vingt (21-10-
2020)

Réf. : 37-T-21/10/2020-08681

Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)

Total

€ 230,00

Rétribution forfaitaire transcription

€ 230,00

--- ---

Le conservateur des hypothèques

Imprimé par iNot