

JPG

Répertoire 2024/0

**- STATUTS STRUCTURES DE COPROPRIETE -
ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPIETE
+ REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR EN ANNEXE
à B-5100 Jambes (Namur), rue de Sedent n° 207 – BLOC B
« LES BARONNIES »**

L'an deux mille vingt-quatre, le quinze juillet.

Devant Nous, ***Maître Antoine DECLAIRFAYT***, notaire de résidence à B-5330 Assesse, rue Jaumain n° 9.

ONT COMPARU

ET D'AUTRE PART :

La **Société Anonyme « LIFTING-CONSTRUCT »**, ayant son siège social à B-5340 Gesves, rue du Pont d'Aoust n° 17, La Société Anonyme « LIFTING-CONSTRUCT », ayant son siège social à B-5340 Gesves, rue du Pont d'Aoust n° 17, Société constituée sous la dénomination « PYOUTOM » aux termes d'un acte reçu par le notaire Yves Bouillet, ayant résidé à Florennes, en date du 14 mars 1997, publié aux annexes du Moniteur Belge le 05 avril suivant sous le numéro 970405-93 et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois aux termes d'une assemblée générale extraordinaire dont le procès-verbal a été dressé par le notaire soussigné en date du 01 juillet 2022, publié aux annexes du Moniteur Belge le 06 du même mois sous le numéro 22344084.

BCE 0460181163 - RPM Liège division Namur.

Ici valablement représentée par Monsieur Jean VAN BRABANT, plus amplement prénommé, en vertu d'une procuration contenue dans l'acte de base du bloc C de l'ensemble immobilier, étant la « résidence LES DENTELLES », reçu par le notaire soussigné en date du 01 juillet 2024, en cours de transcription au bureau Sécurité juridique Namur.

Ci-après dénommée : « **Propriétaire des constructions** ».

Ci-après dénommés ensemble : « **LES COMPARANTS** ».

AVERTISSEMENT REQUIS PAR LA LOI - CHOIX DU NOTAIRE SOUSSIGNÉ

Les comparants reconnaissent que le notaire soussigné a attiré leur attention 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 disproportionnés est constaté.

Dans ce contexte, les comparants nous ont requis d'instrumenter seul.

Il en est fait mention au présent acte et ce, conformément à la loi.

CHAPITRE 1. - LEXIQUE

Tout texte juridique est susceptible d'interprétation.

Pour en faciliter l'exercice, les comparants entendent préciser les contours de certains mots, voire de certaines expressions par l'adoption du lexique suivant :

a) *Notions génériques :*

1. **Statuts structurés :** alternativement à la présentation classique ou littéraire des statuts, consistant, considérant l'impérativité renforcée de la loi telle que posée à l'article 3.100 du Code civil :
 - sur le *fond*, en sus d'un lexique indispensable à la bonne compréhension de l'acte, en une rédaction par référence aux principales normes légales et réglementaires, principalement limitée pour le solde aux développements et compléments nécessaires ou utiles à l'identification des droits des copropriétaires et au bon fonctionnement de la ou des copropriétés ;
 - sur la *forme*, aux fins d'en faciliter la lisibilité, en une présentation synoptique du corps du texte, organisé en thèmes, structurée en deux colonnes, celle de gauche étant dédiée aux titres et aux développements et celle de droite à un renvoi aux normes dont le texte figure dans l'annexe normative ;
2. **L'Acte :** désigne le présent acte ;
3. **Annexe normative :** désigne l'annexe à l'Acte dans laquelle figure la reproduction
4. **Plans de division :** désignent les plans dressés par **Messieurs Benoît COMPERE et Grégoire-Henri LEFEBVRE, géomètres-experts immobiliers, agissant au nom et pour le compte respectivement de la Société à Responsabilité Limitée « AGENAM », à B-5020 Vedrin (Namur), rue des Roses Trémières n° 22 et de la Société à Responsabilité Limitée « BELGEI », à B-5310 Eghezée, route de Ramillies n° 4, et annexés au procès-verbal de division daté du 30 mai 2024** dont question ci-après, conformément à la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de Géomètre-Expert, aux fins de l'organisation générale de l'Ensemble immobilier placé sous statut de copropriété et indivision forcée, de l'identification des parties communes générales et particulières générant des charges communes générales et particulières de celle-ci et, le cas échéant, des lots privatifs.
 Le notaire soussigné certifie qu'il est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sans avoir été modifié depuis lors, sous les références « **92322-10390** » et, par conséquent, réputé transcrit en même temps que le présent acte et ce, conformément à l'article 1^{er}, dernier alinéa de la loi hypothécaire ;
5. **Tableau récapitulatif des quotités :** désigne le rapport motivé visé à l'article 3.85 du Code civil dressé par **Messieurs COMPERE et LEFEBVRE, prénommés, en date du 30 mai 2024** et annexé au **procès-verbal de division daté du 30 mai 2024** ;

b) *Législation et autorisations administratives :*

6. **CoDT :** Code Wallon de Développement territorial ;
7. **PU :** désigne le permis d'urbanisme délivré par le **Collège Communal de la Ville de Namur** en date du **28 décembre 2021 visant la construction de trente (30) logements répartis dans quatre (4) immeubles**, annexé à l'acte de division/dépôt reçu ce jour, antérieurement aux présentes, par le notaire soussigné ;

c) *Lieux :*

8. **Site :** désigne l'*ensemble immobilier* initial au sens du droit wallon de l'urbanisme.
9. **Immeuble :** désigne l'ensemble immobilier destiné à être placé sous statut de copropriété forcée, en l'occurrence dans une copropriété unitaire avec, le cas échéant, une ou plusieurs associations partielles non dotées de la personnalité juridique ;

10. **Bien** : désigne la parcelle cadastrale ici concernée, en l'occurrence la parcelle **section E numéro 0536PP0000**, plus amplement décrite ci-dessous ;
11. **Bâtiment** : désigne toute construction bâtie par l'effet de l'intervention humaine qui, soit se confond, soit compose un ensemble immobilier ;
- d) *Actes relatifs aux lieux* :
12. **Statuts** : désigne le présent acte contenant la division d'un ensemble immobilier en différents *lots de copropriété*, ainsi que l'adoption des statuts de la copropriété de l'association des copropriétaires de la « **LES BARONNIES** ».
Les statuts renferment l'acte de base et le règlement de copropriété ; lesquels doivent être établis par un acte notarié, dûment transcrit au bureau de Sécurité juridique compétent.
13. **Acte de base** : désigne le **premier volet obligatoire des statuts** (le second étant le règlement de copropriété) qui établit la division juridique de l'immeuble et suivant l'article 3.85 du Code civil, et comprend 1° la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et des parties communes et 2° la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, en tenant compte de la valeur respective de celles-ci ;
14. **Règlement de copropriété** : désigne le **second volet obligatoire des statuts** qui, peut comprendre également des dispositions facultatives destinées, d'une part, à faciliter la vie de la copropriété, notamment par la détermination des règles d'utilisation des parties communes et, dans une certaine mesure, des parties privatives et, d'autre part, à préciser l'organisation matérielle de l'assemblée des copropriétaires ;
- e) *Institution et organisation* :
15. **Assemblée générale** : désigne l'assemblée générale de l'association des copropriétaires unique (organe législatif), c'est-à-dire dotée de la personnalité juridique ;
16. **Syndic** : désigne le syndic de l'association des copropriétaires unique (organe exécutif) ;
- f) *Unités intérieures* :
17. **Lot privatif ou lot de copropriété** : désigne dans l'ensemble immobilier, toute entité (appartement, cave(tte), emplacement de stationnement extérieur) à laquelle est rattachée une quotité de parties communes de l'ensemble immobilier ;
- g) *Parties communes* :
18. **Terrain** : désigne le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier, lequel comporte, outre le terrain d'assiette, des zones non bâties à usage d'abord et/ou de jardin ;
- h) *Titulaires de droit réel* :
19. **Copropriétaires** : désigne les titulaires d'un droit de propriété, le cas échéant, à concurrence de quotités indivises – ou, par extension, d'un autre droit réel incluant une prérogative de jouissance - portant sur un lot privatif inclus dans l'ensemble immobilier ;
- i) *Notions financières* :
20. **Fonds de roulement** : correspond à la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques relevant des charges communes (générales ou spéciales) telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie, les frais d'entretien des zones communes extérieures, les primes d'assurance collective contre l'incendie et risques assimilés, etc... ;
21. **Fonds de réserve** : correspond à la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques relevant des charges communes (générales ou particulières), telles que celles occasionnées par le renouvellement ou la réparation des parties communes de l'ensemble immobilier.

22. **Charges** : s'entend de toutes dépenses d'administration, de conservation, d'entretien, de réparation, de réfection ou de remise en état des parties communes, à l'exclusion des frais de reconstruction de l'ensemble immobilier, en cas de sinistre ou de destruction ou encore, des dépenses liées aux actes de disposition caractéristiques des investissements immobiliers (ex. achat ou vente de parties communes).
23. **Charges communes générales** : charges communes qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes.
24. **Charges communes particulières** : charges qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

i) Autres notions :

25. **Usage exclusif** : désigne le droit de servitude attaché à un lot (privatif) donné, conférant à son propriétaire un usage exclusif sur tout ou partie d'un espace ou d'un local commun donné, sans autres atteintes au droit de propriété de la copropriété que celles prévues aux présentes. Sous réserve d'éventuels aménagements prévus dans le règlement général de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et/ou de décisions ponctuelles de l'association des copropriétaires prises conformément à l'article 3.88 du Code civil avec l'accord du(es) titulaire(s) du(es) fond(s) dominant, y sont interdites toute construction ou installation, de même que tout changement de destination ou encore, toute aliénation distincte du lot dont l'usage est l'accessoire. Toute éventuelle indemnité d'expropriation ou de cession, en cas de rachat de mitoyenneté, relative à l'espace ou au local grevé d'un usage exclusif est partagée entre la copropriété et le copropriétaire concerné à concurrence de moitié ;
26. **Emprise** : propriété perpétuelle en sous-sol, définie par référence à un volume donné logé sous la propriété d'un tiers et dont le fondement juridique réside non pas dans la loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de Justice portant modification de la loi sur le droit de superficie mais à titre principal dans l'article 553 du Code civil et à titre subsidiaire, au titre d'accessoire du régime principal de copropriété forcée dont il complète le bon fonctionnement ;
27. **Gros mur** : désigne celui qui a sa fondation dans le sol, de manière que s'il était détruit la ou les constructions ne seraient plus stables ;
28. **Servitudes** : désigne non seulement les servitudes réelles mais également, par extension les obligations réciproques qui ne seraient pas à proprement parler constitutives de servitudes au sein de l'immeuble à appartements placé sous statut de copropriété et indivision forcée ;

CHAPITRE 2. - DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'ORGANISATION

a) Description générale de l'organisation

Schématiquement, le projet immobilier peut être décrit comme suit :

- ensemble immobilier à B-5100 Jambes (Namur), rue de Sedent n° 207 ;
- composé d'un bâtiment avec abords et jardin à l'avant, sur les côtés et à l'arrière ;
- comptant neuf (9) unités de logement (appartements), cinq (5) caves et neuf (9) emplacements de stationnement extérieurs, le tout autorisé par un permis d'urbanisme ;
- destiné à du résidentiel ;
- organisé dans une copropriété forcée unitaire.

CHAPITRE 3. - PLAN ET MÉTHODOLOGIE

Précisions méthodologie dans la rédaction des statuts

Le présent acte porte sur l'adoption de statuts structurés mieux définis dans le Lexique.

Cet acte comporte spécifiquement une annexe normative reprenant les dispositions actuellement en vigueur en matière de copropriété forcée.

Pour autant, toute évolution législative sera, de plein droit, réputée intégrée aux présents statuts, sans qu'il soit « *a priori* » nécessaire d'accomplir un travail de coordination, les dispositions de l'annexe normative étant, de plein droit, amendées et celles incluses dans le corps de l'acte lui-même, étant, de plein droit, réputées remplacées (ou, le cas échéant, seulement amendées) en fonction des nouvelles règles applicables.

CHAPITRE 4. - EXPOSÉ PRÉALABLE

LESQUELS COMPARANTS, PRÉALABLEMENT A L'ÉTABLISSEMENT DES STATUTS ET DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR, OBJETS DU PRÉSENT ACTE, NOUS ONT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

A. DESCRIPTION DU BIEN – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les comparants sont propriétaires du bien décrit ci-dessous :

VILLE DE NAMUR - QUATRIÈME DIVISION DE JAMBES

Deuxième division

Un immeuble à appartements dénommé « LES BARONNIES » sise rue de Sedent n° 207, érigé sur une parcelle de terrain cadastrée selon extrait cadastral récent (moins d'un an) section E numéro 0536PP0000 pour une contenance d'après cadastre de dix-sept ares cinquante-quatre centiares (17 A 54 Ca).

*Rappel de plan : Telle au surplus que ladite parcelle de terrain est figurée **sous le lot 2 et sous couleur bleue** au plan de division portant le numéro « **92322/10389** » dressé par Messieurs Benoît COMPERE et Grégoire-Henri LEFEBVRE, géomètres-experts immobiliers prénommés, en date du 27 mai 2024, lequel plan est resté annexé à l'acte de division/dépôt reçu par le notaire soussigné en date du 01 juillet 2024, en cours de transcription au bureau Sécurité juridique Namur.*

Dont l'origine de propriété suit :

troisième
feuillet

RENON A ACCÉSSION :

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné en date du 29 avril 2022, transcrit au bureau Sécurité juridique Namur le 04 mai suivant, dépôt 05585, Monsieur VAN BRABANT Jean, comparant d'une part, a renoncé au profit de la Société Anonyme « LIFTING CONSTRUCT », comparante d'autre part, au droit d'accession sur toutes les constructions, plantations et ouvrages à ériger sur une partie du terrain, et ce, pour une période de cinq (5) ans à dater de la signature de l'acte authentique, partie de terrain

cadastrée selon titre sous section E numéro 0536BP0000, et nouvellement cadastrée sous section E numéro 0536CP0000 pour une contenance de cinquante-huit ares septante-trois centiares (58 A 73 Ca).

ACTE DE DIVISION :

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le 1^{er} juillet 2024, en cours de transcription au Bureau Sécurité Juridique, un acte de division concernant ladite parcelle 0536CP000 a été dressé, conformément à l'article D.IV.101 du Code du développement territorial, en abrégé « CoDT », à la requête de Monsieur VAN BRABANT Jean et de la Société Anonyme « LIFTING CONSTRUCT ».

A été annexée à cet acte une farde contenant les documents suivants :

-> **1.** ledit permis d'urbanisme délivré par le Collège Communal de la Ville de Namur en date du 28 décembre 2021 (permis signé le 31 décembre 2021) ;

-> **2.** Le plan de division portant le numéro « **92322/10390** » dressé par Messieurs Benoît COMPERE et Grégoire-Henri LEFEBVRE, géomètres-experts immobiliers, agissant au nom et pour le compte respectivement de la Société à Responsabilité Limitée « AGENAM », à B-5020 Vedrin (Namur), rue des Roses Trémières n° 22 et de la Société à Responsabilité Limitée « BELGEI », à B-5310 Eghezée, route de Ramillies n° 4, en date du **30 mai 2024**.

-> **3.** Une convention datée du 11 juin 2024 relative à la déviation d'un drain de dispersion signée avec les propriétaires de la parcelle voisine cadastrée selon extrait cadastral récent (moins d'un an) sous Namur, quatrième division de Jambes, deuxième division, section E numéro 0530BP0000, à savoir les Consorts

Tout

futur copropriétaire sera subrogé aux comparants dans tous les droits et obligations énoncés à ladite convention du 11 juin 2024.

Par conséquent, ce dernier document est censé être totalement reproduit ici dans son intégralité et tout futur copropriétaire s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses ayants-droits, ses héritiers et ayants-cause à quelque titre que ce soit.

Par le seul fait de l'acquisition, les nouveaux intéressés ont une connaissance parfaite de ce qui précède et sont donc subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent comme stipulé ci-avant.

Les ayants droit devront se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

B. RESERVE DE MITOYENNETE

Les comparants déclarent que le bien ne comporte aucune réserve de mitoyenneté.

C. SERVITUDES

Aucune nouvelle servitude autre que celles stipulées dans l'acte de division/dépôt dont question ci-avant n'étant créée, il est expressément renvoyé vers ledit acte à ce sujet.

D. STATUT ADMINISTRATIF SOMMAIRE

Code du développement territorial (CoDT)

1. Généralités

Suite à la demande de renseignements urbanistiques envoyées conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, l'administration communale de la **Ville de Namur** a répondu par courrier daté du 31 mars 2023 relativement :

1° aux informations visées à l'article D.IV.97 ;

2° à l'existence, l'objet et la date des permis de lotir, des permis d'urbanisation, des permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ainsi que des certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans et, pour la région de langue française, des certificats de patrimoine valables ;

3° aux observations du collège communal ou du fonctionnaire délégué conformément à l'article D.IV.102 ;

« Le bien repris ci-dessus est situé:

1° - dans un périmètre: /

- en "Zone d'espaces verts, Zone d'habitat" au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation.

- Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme:

Date : 28/12/2021 – Objet du permis : Construction de 30 logements répartis dans 4 immeubles

- Le bien est situé en "Classe A minimum 35 log/h" du Schéma de Développement Communal adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal.

- Le bien est repris en zone Réseaux SWDE - Protection de captage.

- Le bien est repris en Zones de consultation de la DRIGM l'avis de la Cellule Aménagement-Environnement Régional devra être sollicité.

- Le bien est repris sur la cartographie du SPW - LIDAXES - Axes de ruissellement concentré l'avis de la Cellule Aménagement-Environnement Régional devra être sollicité.

Commentaire(s) du service technique:

- Zonage: LIDAXES, voir variations possibles du tracé. ».

2. Les comparants déclarent qu'ils n'ont pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1,§1er, 1°, 2° ou 7° du CODT et qu'aucun procès-verbal d'infraction n'a été dressé.

3. L'attention des comparants est attirée sur le fait :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.1 et D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

4. Gestion des sols

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du **19 mars 2024**, énonce ce qui suit :

« **Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :**

-> **Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12§2,3) ? :**

Non

-> **Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12§4) ? :** **Non**

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. ».

Les comparants déclarent avoir parfaite connaissance dudit extrait conforme pour en avoir reçu une copie. Cet extrait conforme ne garantit pas l'absence de pollution.

5. Zone à risques d'inondation

Les comparants reconnaissent que le notaire soussigné a attiré son attention sur l'arrêté royal du 28 février 2007 portant délimitation des zones à risques visées à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 relative aux assurances.

Au vu des données reprises sur le portail cartographique de la Région wallonne (<http://cartographie.wallonie.be>) et de la réponse de la **ville de Namur** à la demande de renseignements urbanistique lui adressée par le notaire soussigné, les comparants déclarent que l'Immeuble **ne se situe pas dans un périmètre d'aléa d'inondation par débordement, ni traversé par un axe de ruissellement.**

L'attention des comparants est attirée sur le fait que l'absence d'une zone d'aléa d'inondation sur la carte ne peut garantir qu'une inondation ne s'y produira jamais.

E. Conformité administrative

Après que le notaire soussigné ait appelé son attention sur l'opportunité de consulter un expert technique (Géomètre-expert immobilier, architecte, ...) si un doute existe sur la légalité de tout ou partie de l'ensemble immobilier, les comparants déclarent que celui-ci ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme.

CHAPITRE 5. – PLAN DE DIVISION – RAPPORT DE QUOTITES

A. Dépôt des plans – détermination des quotités/millièmes :

Les comparants, désirant procéder à la **division** de l'ensemble immobilier, nous remettent, à cet effet, à l'instant, une farde contenant :

-> **1. Annexe UN :** le procès-verbal de division d'immeuble et clauses particulières dressé par Messieurs COMPERE et LEFEBVRE, prénommés, en date du **30 mai 2024**, comprenant notamment le tableau récapitulatif des millièmes, ainsi que les plans des différents niveaux de l'immeuble, à savoir :

-> le rez-de-chaussée décrivant les caves, les locaux techniques et les emplacements de parking extérieurs ;

-> le premier étage décrivant les appartements, ainsi que les balcons à usage privatif et exclusif ;

-> le deuxième étage décrivant les appartements, ainsi que les balcon et terrasse à usage privatif et exclusif ;

-> le troisième étage décrivant les appartements, ainsi que les balcons à usage privatif et exclusif ;

-> le quatrième étage décrivant les appartements, ainsi que les balcon et terrasse à usage privatif et exclusif ;

-> le cinquième étage décrivant les appartements, ainsi que les terrasses à usage privatif et exclusif ;

-> **2. Annexe DEUX :** le règlement d'ordre intérieur ;

B. Annexes :

Ces documents demeureront annexés au présent acte pour en faire partie intégrante ; ils seront cependant dispensés de transcription hypothécaire.

Indépendamment de la valeur que leur confère éventuellement le droit administratif, les plans n'ont pas de valeur conventionnelle, sauf mention contraire aux présentes.

CHAPITRE 6. - ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PROPRIÉTÉ UNITAIRE & SERVITUDES

Les comparants nous exposent ce qui suit :

1. Situation existante - Description générale :

L'ensemble immobilier consiste actuellement en un immeuble comprenant neuf (9) unités de logement (appartements), cinq (5) caves et neuf (9) emplacements de stationnement extérieurs ;

2. Exposé du projet à développer :

Les comparants, réunissant dans leurs mains l'ensemble des prérogatives de la copropriété, entend, en leur qualité de propriétaires de l'ensemble immobilier, diviser celui-ci et le placer sous statut de copropriété et indivision forcée en juxtaposant des lots privatifs et des espaces et locaux communs.

3. Constitution de servitudes

3.1 Généralités

a) Contexte :

La création de l'ensemble immobilier, tel qu'il figure au(x) plan(s) ci-annexé(s), est vouée à provoquer entre les différents lots privatifs, l'établissement d'un état de choses qui constitue une servitude, si et dans la mesure où ces lots appartiennent à des propriétaires différents et pour peu que cet état de fait ne grève pas seulement des parties communes, auquel cas il s'agit plutôt d'obligations réciproques.

b) Fondement :

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance, dès que les fonds (lots privatifs - fonds étrangers à la copropriété - parties communes ressortissant à des propriétaires différents) ou dominant et servant appartiendront à des propriétaires différents; elles trouvent leur fondement tantôt dans la convention des parties et sont le

cas échéant, précisées ci-après, tantôt par l'effet de la loi, dans la destination du père de famille consacrée par l'article 3.119 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi : a) des vues et jours d'un bien sur l'autre ; b) du passage d'un bien sur l'autre, en surface, au sol ou en sous-sol, notamment de conduits, de câbles et canalisations de toute nature, c) et de façon générale, de toutes les servitudes établies sur un bien au profit d'un autre voire, le cas échéant, entre les parties privatives et les parties communes, ou encore l'usage des lieux.

c) Régime juridique :

En fonction des fonds qui en sont les bénéficiaires, ces servitudes ne peuvent être amendées qu'avec l'assentiment des propriétaires concernés et le cas échéant, de l'Association des copropriétaires dans la limite des compétences dévolues par la loi. Ainsi, il est par exemple interdit à l'association des copropriétaires de décider de la suppression ou de la modification d'une servitude d'usage exclusif, sans l'assentiment du ou des propriétaires concernés.

d) Litiges :

Les différends de quelque nature qu'ils soient auxquels pourraient donner lieu ces servitudes, spécialement en ce qui concerne le maintien de celles-ci et leurs modalités d'exercice seront déférés à la juridiction compétente, sauf le recours à une méthode alternative de résolution du conflit dûment autorisée.

Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires, si le différend concerne la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés, si elle ne vise que ceux-ci.

3.2 Accès aux parties privatives :

Il est, en outre, stipulé, à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, grevant les parties communes et privatives de l'ensemble immobilier, totalement ou partiellement, que, d'une manière générale, chaque lot 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.

CHAPITRE 7. - STATUTS

Les comparants nous ont requis d'acter, en la forme authentique, les statuts (acte de base et règlement de copropriété) de l'ensemble immobilier, plus amplement décrit ci-avant. Le règlement d'ordre intérieur, établi sous seing privé, restera annexé au présent comme stipulé ci-dessous.

A. ACTE DE BASE

CHAPITRE A : GÉNÉRALITÉS

1. Les comparants déclarent vouloir placer l'ensemble immobilier sous le **régime** de la **copropriété et de l'indivision forcée**, conformément aux articles 3.68 à 3.100 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété, de sorte que l'ensemble immobilier sera divisé sur base du(des) plan(s) de division :
 - d'une part, en parties privatives appelées « lot » ou « appartement », « cave », « emplacement de parking extérieur » qui seront la propriété exclusive de chacun des copropriétaires.
 - et, d'autre part, en parties communes, dont le terrain, qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires.
2. Les parties communes seront divisées en **mille/millièmes (1.000/1.000èmes)** indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives regroupées en lots.
3. Par l'effet de cette déclaration, il est ainsi créé des lots comprenant une partie privative et exclusive, étant l'appartement, la cave ou l'emplacement de parking extérieur, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée. Les comparants déclarent vouloir que chacun des lots avec ses accessoires soit

susceptible de mutations entre vifs ou à cause de mort, de tous contrats à titre gratuit ou onéreux, et grevés de droits réels, avec les restrictions prévues par les statuts.

4. Les futurs propriétaires de lots, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants droits à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents statuts, en ce compris le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 3.93 du Code civil.
5. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien, du règlement d'ordre intérieur et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droits, sans toutefois conférer une valeur conventionnelle aux prescriptions administratives, à moins d'une réquisition expresse.

CHAPITRE B : DESCRIPTION DU BIEN - ANALYSE ET DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES AFFECTÉES À L'USAGE DE TOUS OU DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES ET PRIVATIVES

1. Méthodologie de la description

La description des parties communes et des parties privatives est basée sur :

- a. Les plans annexés au permis d'urbanisme ;
- b. le procès-verbal de division avec les plans annexés dressé par le professionnel visé à l'article 3.85 du Code civil, lui-même établi sur base des plans ainsi que le déclarent les comparants.

2. Rapport d'évaluation – Notion de « valeur intrinsèque »

L'attribution des quotes-parts dans les parties communes a été fixée sur base du rapport motivé, en fonction de la valeur intrinsèque des différents lots privatifs telle qu'elle est précisée au préambule du procès-verbal.

Conformément au procès-verbal de division, pour déterminer la valeur intrinsèque des lots, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque) sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'ensemble immobilier ou du lot concerné.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs. Dans cet esprit, il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'ensemble immobilier, du lot ou encore, par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale aux quorums légaux et ce, sans préjudice du droit en rectification reconnu par la loi au bénéfice des copropriétaires. Toute nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue, sur base d'un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert immobilier, un architecte ou un agent immobilier désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix. Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

3. Descriptif particulier des lots et attribution des quotités

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

Lot 1	L'APPARTEMENT DENOMME « 01 » SIS AU PREMIER ETAGE A L'AVANT DE L'IMMEUBLE (PORTANT LE NUMERO DE POLICE 207 BTE 12) et comprenant : <u>a) en propriété privative et exclusive :</u> l'appartement proprement dit avec un hall,	97/1.000^{èmes}
--------------	--	--------------------------------

	un water-closet séparé, une salle de bains, deux chambres 1 et 2, une arrière-cuisine, un séjour-cuisine avec accès à ladite arrière-cuisine ; b) <u>en jouissance privative et exclusive</u> : un balcon ; c) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : nonante-sept/millièmes (97/1.000) indivis des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « APPT 01 » au plan de division du premier étage de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0001	
Lot 2	L'APPARTEMENT DENOMME « 02 » SIS AU PREMIER ETAGE DE L'IMMEUBLE A L'ARRIERE DE L'IMMEUBLE (PORTANT LE NUMERO DE POLICE 207 BTE 11) et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : l'appartement proprement dit avec un hall, un water-closet séparé, une salle-de-bains, deux chambres 1 et 2, un séjour-cuisine avec accès à une buanderie ; b) <u>en jouissance privative et exclusive</u> : une terrasse (balcon sur le plan) ; c) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : septante-deux/millièmes (72/1.000) indivis des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « APPT 02 » au plan de division du <u>premier étage</u> de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0002	72/1.000^{èmes}
Lot 3	L'APPARTEMENT DENOMME « 03 » SIS AU DEUXIEME ETAGE DE L'IMMEUBLE A L'AVANT DE L'IMMEUBLE (PORTANT LE NUMERO DE POLICE 207 BTE 22) et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : l'appartement proprement dit avec un hall, un water-closet séparé, une salle-de-bains, deux chambres 1 et 2, une arrière-cuisine, un séjour-cuisine avec accès à ladite arrière-cuisine ; b) <u>en jouissance privative et exclusive</u> : un balcon ; c) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : nonante-huit/millièmes (98/1.000) indivis des parties communes en ce compris le	98/1.000^{èmes}

	terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « APPT 03 » au plan de division du <u>deuxième étage</u> de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0003	
Lot 4	L'APPARTEMENT DENOMME « 04 » SIS AU DEUXIEME ETAGE DE L'IMMEUBLE A L'ARRIERE (PORTANT LE NUMERO DE POLICE 207 BTE 21) et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : l'appartement proprement dit avec un hall, un water-closet séparé, une salle-de-bains, trois chambres 1, 2 et 3, une arrière-cuisine, un séjour-cuisine avec accès à ladite arrière-cuisine ; b) <u>en jouissance privative et exclusive</u> : une terrasse ; c) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : cent vingt-huit/millièmes (128/1.000) indivis des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « APPT 04 » au plan de division du <u>deuxième étage</u> de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0004	128/1.000^{èmes}
Lot 5	L'APPARTEMENT DENOMME « 05 » SIS AU TROISIEME ETAGE DE L'IMMEUBLE A L'AVANT (PORTANT LE NUMERO DE POLICE 207 BTE 32) et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : l'appartement proprement dit avec un hall, un water-closet séparé, une salle-de-bains, deux chambres 1 et 2, une arrière-cuisine, un séjour-cuisine avec accès à ladite arrière-cuisine ; b) <u>en jouissance privative et exclusive</u> : un balcon ; c) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : nonante-huit/millièmes (98/1.000) indivis des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « APPT 05 » au plan de division du <u>troisième étage</u> de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0005	98/1.000^{èmes}
Lot 6	L'APPARTEMENT DENOMME « 06 » SIS AU TROISIEME ETAGE DE L'IMMEUBLE A L'ARRIERE (PORTANT LE NUMERO DE POLICE 207 BTE 31) et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :	127/1.000^{èmes}

	l'appartement proprement dit avec un hall, un water-closet séparé, une salle-de-bains, trois (3) chambres 1, 2 et 3, une arrière-cuisine, un séjour-cuisine avec accès à ladite arrière-cuisine ; b) <u>en jouissance privative et exclusive</u> : un balcon ; c) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : cent vingt-sept/millièmes (127/1.000) indivis des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « APPT 06 » au plan de division du <u>troisième étage</u> de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0006	
Lot 7	L'APPARTEMENT DENOMME « 07 » SIS AU QUATRIEME ETAGE DE L'IMMEUBLE A L'AVANT (PORTANT LE NUMERO DE POLICE 207 BTE 42) et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : l'appartement proprement dit avec un hall, un water-closet séparé, une salle-de-bains, deux chambres 1 et 2, une arrière-cuisine, un séjour-cuisine avec accès à ladite arrière-cuisine ; b) <u>en jouissance privative et exclusive</u> : un balcon ; c) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : nonante-sept/millièmes (97/1.000) indivis des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « APPT 07 » au plan de division du <u>quatrième étage</u> de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0007	97/1.000^{ièmes}
Lot 8	L'APPARTEMENT DENOMME « 08 » SIS AU QUATRIEME ETAGE DE L'IMMEUBLE A L'ARRIERE (PORTANT LE NUMERO DE POLICE 207 BTE 41) et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : l'appartement proprement dit avec un hall, un water-closet séparé, une salle-de-bains, deux chambres 1 et 2, une arrière-cuisine, un séjour-cuisine avec accès à ladite arrière-cuisine ; b) <u>en jouissance privative et exclusive</u> : une terrasse ; c) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : cent trois/millièmes (103/1.000) indivis des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous	103/1.000^{ièmes}

	« APPT 08 » au plan de division du quatrième étage de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0008	
Lot 9	L'APPARTEMENT DENOMME « 09 » SIS AU CINQUIEME ETAGE DE L'IMMEUBLE (PORTANT LE NUMERO DE POLICE 207 BTE 51) et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : l'appartement proprement dit avec un hall, un water-closet séparé, une salle-de-bains, trois chambres 1, 2 et 3, un séjour-cuisine avec accès à une arrière-cuisine (buanderie sur le plan) ; b) <u>en jouissance privative et exclusive</u> : deux terrasses ; c) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : cent trente-et-un/millièmes (131/1.000) indivis des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « APPT 09 » au plan de division du cinquième étage de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0009	131/1.000^{èmes}
Lot 10	LA CAVE DENOMMEE « C1 » SISE AU REZ-DE-CHAUSSEE DE L'IMMEUBLE et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : deux/millièmes (2/1.000) des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « C1 » au plan de division du rez-de-chaussée de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0010	2/1.000^{èmes}
Lot 11	LA CAVE DENOMMEE « C2 » SISE AU REZ-DE-CHAUSSEE DE L'IMMEUBLE et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : deux/millièmes (2/1.000) des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « C2 » au plan de division du rez-de-chaussée de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0011	2/1.000^{èmes}
Lot 12	LA CAVE DENOMMEE « C3 » SISE AU REZ-	2/1.000^{èmes}

	DE-CHAUSSEE DE L'IMMEUBLE et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : deux/millièmes (2/1.000) des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « C3 » au plan de division du <u>rez-de-chaussée</u> de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0012	
Lot 13	LA CAVE DENOMMEE « C4 » SISE AU REZ-DE-CHAUSSEE DE L'IMMEUBLE et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : deux/millièmes (2/1.000) des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « C4 » au plan de division du <u>rez-de-chaussée</u> de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0013	2/1.000^{èmes}
Lot 14	LA CAVE DENOMMEE « C5 » SISE AU REZ-DE-CHAUSSEE DE L'IMMEUBLE, et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : la cave proprement dite avec sa porte ; b) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : deux/millièmes (2/1.000) des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « C5 » au plan de division du <u>rez-de-chaussée</u> de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0014	2/ 1.000^{èmes}
Lot 15	L'EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR DENOMME « PB1 » SISE AU REZ-DE-CHAUSSEE et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : l'emplacement de stationnement extérieur proprement dit. b) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : six/millièmes (6/1.000) indivis des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « PB1 » au plan de division du <u>rez-de-chaussée</u> de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0015	6/ 1.000^{èmes}

Lot 16	L'EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR DENOMME « PB2 » SISE AU REZ-DE-CHAUSSEE et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : l'emplacement de stationnement extérieur proprement dit. b) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : quatre/millièmes (4/1.000) indivis des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « PB2 » au plan de division du <u>rez-de-chaussée</u> de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0016	4/ 1.000^{èmes}
Lot 17	L'EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR DENOMME « PB3 » SISE AU REZ-DE-CHAUSSEE et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : l'emplacement de stationnement extérieur proprement dit. b) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : quatre/millièmes (4/1.000) indivis des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « PB3 » au plan de division du <u>rez-de-chaussée</u> de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0017	4/ 1.000^{èmes}
Lot 18	L'EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR DENOMME « PB4 » SISE AU REZ-DE-CHAUSSEE et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : l'emplacement de stationnement extérieur proprement dit. b) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : quatre/millièmes (4/1.000) indivis des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « PB4 » au plan de division du <u>rez-de-chaussée</u> de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0018	4/ 1.000^{èmes}
Lot 19	L'EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR DENOMME « PB5 » SISE AU REZ-DE-CHAUSSEE et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : l'emplacement de stationnement extérieur proprement dit. b) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : quatre/millièmes (4/1.000) indivis des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous	4/ 1.000^{èmes}

	« PB5 » au plan de division du <u>rez-de-chaussée</u> de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0019	
Lot 20	L'EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR DENOMME « PB6 » SISE AU REZ-DE-CHAUSSEE et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : l'emplacement de stationnement extérieur proprement dit. b) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : quatre/millièmes (4/1.000) indivis des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « PB6 » au plan de division du <u>rez-de-chaussée</u> de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0020	4/ 1.000^{èmes}
Lot 21	L'EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR DENOMME « PB7 » SISE AU REZ-DE-CHAUSSEE et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : l'emplacement de stationnement extérieur proprement dit. b) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : quatre/millièmes (4/1.000) indivis des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « PB7 » au plan de division du <u>rez-de-chaussée</u> de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0021	4/ 1.000^{èmes}
Lot 22	L'EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR DENOMME « PB8 » SISE AU REZ-DE-CHAUSSEE et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : l'emplacement de stationnement extérieur proprement dit. b) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : quatre/millièmes (4/1.000) indivis des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « PB8 » au plan de division du <u>rez-de-chaussée</u> de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0022	4/ 1.000^{èmes}
Lot 23	L'EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR DENOMME « PB9 » SISE AU REZ-DE-CHAUSSEE Et comprenant : a) <u>en propriété privative et exclusive</u> : l'emplacement de stationnement extérieur proprement dit.	5/ 1.000^{èmes}

	b) <u>en copropriété et indivision forcée</u> : cinq/millièmes (5/1.000) indivis des parties communes en ce compris le terrain. Tel au surplus que ce bien est figuré sous « PB9 » au plan de division du <u>rez-de-chaussée</u> de l'immeuble. Identifiant parcellaire réservé : 92322 E 536 T P0023	
	TOTAL :	1.000/1.000^{èmes}

OBSERVATIONS - CHARGES :

1) Certains lots bénéficient d'une jouissance privative et exclusive d'un jardin, d'une terrasse et/ou d'un balcon. Cette jouissance privative et exclusive leur est octroyée à charge d'entretien.

Ces jardins, terrasses et balcons font partie de l'environnement ornemental de l'ensemble immobilier ; dès lors, en cas de défaut d'entretien, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du copropriétaire défaillant.

2) En ce qui concerne le lot 2 ci-dessus décrit, le futur propriétaire est autorisé à installer, à ses frais exclusifs, une haie le long de la terrasse uniquement à droite en sortant du séjour/cuisine, à charge pour ledit propriétaire de ce lot l'entretenir de manière régulière et à ses frais exclusifs. En cas de défaut d'entretien, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du copropriétaire défaillant.

3) Chaque fois que, dans les présents statuts de copropriété ou dans le règlement d'ordre intérieur, il est fait référence à la « jouissance privative et exclusive » d'une terrasse et/ou d'un balcon, il faut également entendre par là le « droit d'usage » tel que visé par la nouvelle loi du 18 juin 2018 sur la copropriété.

4) Le futur propriétaire du lot 11 (cave 2) laissera l'accès éventuel à la gaine technique se situant dans son lot.

4. Valeur respective des lots

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation.

Conformément à ce qui précède, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), 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. 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, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf :

- dans le cas de l'exercice du droit temporaire réservé aux comparants de modifier l'acte de base, tel que prévu plus après ;
- dans les cas prévus à l'article 3.88 du Code civil.

Toutefois :

- tout 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 inexactly ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de 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. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

5. Précisions à propos de la distinction entre parties communes et lots privés – règlement d'ordre intérieur lié à ces points particuliers

Après que le notaire soussigné leur ait notamment rappelé l'incidence de cette distinction sur le pouvoir de l'association des copropriétaires, sur l'imputation des franchises en cas de sinistre et sur la présomption prévue par la loi à propos des parties communes dans le silence de l'acte de base, les comparants ont décidé de ce qui suit :

A. Parties communes

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie (pour le terrain commun) en sous-sol sont communs.

2. Gros murs

Les Gros murs sont communs.

On appelle gros mur celui qui trouve sa fondation dans le sol de sorte que, s'il était détruit, l'immeuble ne serait plus stable. Il en est ainsi des fondations et du gros-œuvre, qu'il soit en bois massif, en béton, en maçonnerie ou en acier, qu'il s'agisse des murs de soutien, des poutres maîtresses ou des colonnes porteuses.

3. Murs intérieurs séparant des lots privés

Le mur séparant deux Lots privés, sans être un Gros mur, est purement mitoyen, puisqu'il ne peut servir qu'aux deux Lots privés qu'il sépare.

4. Murs extérieurs séparant locaux privés et locaux communs

Tout mur séparant lot privé et locaux communs est mitoyen. Toutefois, sa reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété.

5. Murs intérieurs d'un lot privé

Les murs qui séparent les pièces d'un lot privé sont privés, pour autant qu'ils ne soient pas gros mur.

6. Murs (revêtements et enduits)

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

7. Murs de clôture

Les murs et clôtures, en ce compris les grilles et haies, entourant les jardins et les cours, même en usage exclusif, sont communs.

Il faut y assimiler les grilles, haies, murets et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si la jouissance privative des cours et jardins a été attribuée à un lot privé, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privés.

8. Plafonds et planchers – Gros-œuvre – Revêtements et enduits

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

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

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminées sont communs.

Les coffres et les sections de conduits situés à l'intérieur des lots privés sont privés, pour autant qu'ils desservent exclusivement un lot.

10. Façades

Les façades, en ce compris les décorations comprenant les ornements et installations en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales ainsi que les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres font partie intégrante des Gros murs.

11. Escalier – Cage et palier

Les escaliers, en ce compris les marches en pierre, granito ou autre et tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les garde-corps, les parapets, les ensembles vitrés localisés dans les ouvertures qui les éclairent sont communs ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle prend place l'escalier.

12. Cour – aires d'accès – espaces verts :

Les cours, les aires d'accès, les espaces verts, en ce compris les éventuelles installations ou décorations florales, appartiennent à la copropriété et sont communes. Toutefois, l'éventuel usager exclusif de tout ou partie de ceux-ci supporte tous les risques, charges, responsabilités, obligations d'entretien et de réparation y afférents, sans aucune exception. Les espaces donnés en usage exclusif ne sont en principe pas accessibles aux autres habitants, à moins d'une éventuelle autorisation du ou des propriétaires des lots concernés.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, il est interdit d'y édifier des constructions, installations fixes ou mobiles, clôtures, d'y effectuer des plantations autres que celles existantes.

13. Toits :

a) Statut :

Le toit comprend l'armature, le hourdis et le revêtement. En font également partie intégrante, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes ou velux intégrés dans le toit.

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

b) Limites d'usage :

Est uniquement autorisé tout passage sur les toits, rendu nécessaire par l'entretien ou la réparation de ceux-ci et plus généralement de l'ensemble immobilier dans toutes ses composantes, en ce compris des lots privatifs. A cet égard, chaque réparation, entretien, renouvellement ou autre de la structure du toit nécessitant la démolition totale ou partielle du revêtement y apposé par le propriétaire du toit, entraîne à charge de la copropriété la remise en place ou le renouvellement du dit revêtement.

Tout dispositif destiné à capter l'énergie solaire ou autres dispositifs techniques destinés à l'usage de tout ou partie des copropriétaires pourront être apposés par la copropriété sur les toits et ce, dans les règles de l'art. Si, en raison de telles installations (placement, entretien, etc...), des dégâts devaient être occasionnés à cette toiture, ceux-ci devraient être assumés par la copropriété dans son ensemble, sans préjudice des recours à faire valoir contre l'auteur du dommage.

14. Fenêtres et accessoires

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis et joints, les vitres, les volets et persiennes sont privatives, à l'exception de celles des parties communes.

Toutefois, le syndic est en droit d'enjoindre à tout copropriétaire de prendre des mesures conservatoires et de remédiation, dès qu'une infiltration est constatée.

15. Locaux à usage commun

Sont parties communes les locaux repris **sous teinte jaune** au(x) plan(s) de division, comprenant les halls, gaines techniques, le local technique qui abrite les compteurs électriques et la téléphonie, le local vélos qui abrite les compteurs d'eau et les compteurs à gaz, outre l'ascenseur comme stipulé ci-après.

L'accès aux locaux techniques sera strictement et exclusivement réservé à la consultation des compteurs ou l'entretien des installations précitées. Tout dépôt de quelque nature que ce soit est interdit.

16. Canalisations – Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, de combustibles, d'électricité et de gaz 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, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

Toute panne survenue à l'intersection entre la section privative et la section commune incombe à la copropriété.

17. Electricité – Télédistribution

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques ...) - desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers et les dégagements au rez-de-chaussée et aux niveaux supérieurs, le local vélos, le local technique et le circuit de télédistribution – est commun.

18. Ascenseur :

L'ascenseur est un élément commun.

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

B. Parties privatives

Sont parties privatives, toutes les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières avec leur chambranle, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), 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.

1. Portes palières

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

2. Screen

Les éventuels screen sont privatifs mais seront placés (choix de la teinte) sur indication de la copropriété.

3. Dispositif de production d'énergie - Chaudière - Electricité - Eau - Gaz :

Chaque lot privatif dispose de sa chaudière individuelle propre.

Chaque copropriétaire ou toute autre personne titulaire de droits réels ou personnels sur chaque entité veillera à assumer, à ses frais et sous sa seule responsabilité, le bon entretien de son installation.

Chaque lot privatif dispose également d'un compteur individuel propre pour l'eau et un pour le gaz qui sont situés dans le local vélos au rez-de-chaussée.

Chaque lot privatif dispose également d'un compteur individuel propre pour l'électricité qui est situé dans le local technique au rez-de-chaussée, de même que tout l'équipement relatif à la téléphonie.

C. Présomption

Dans le silence ou en cas de 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.

6. Modification des statuts – Mandat autorisé – Permis modificatifs

1. Modification aux statuts

a) Avant la première cession d'un lot :

Les comparants déclarent réserver à leur profit exclusif le droit de modifier les statuts de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur avant la première vente d'un lot.

b) Après la première cession d'un lot :

Les comparants ont le droit 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 comparants supportent les frais liés à cette modification.

Les comparants adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux (2) 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 (2) mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

c) Autres hypothèses :

Pour toutes autres causes que celles énoncées au point b) qui précède, les comparants devront obtenir l'accord de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires, statuant à la majorité requise.

Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du fonctionnaire compétent.

3. Mandats autorisés

Les comparants outre tous les collaborateurs du notaire soussignés, chacun avec le pouvoir d'agir seul, se donnent mutuellement, dès à présent, mandat à l'effet de :

3.1. - vendre ou céder tout ou partie des lots ou des quotes-parts de terrain, moyennant les prix, charges et conditions que les mandataires jugeront convenables, stipuler toutes conditions et servitudes, fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance, transiger, dispenser l'Administration générale de la documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation de toutes inscriptions d'office ou autres avec ou sans paiement ;

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

4. Permis modificatifs

De même, tout propriétaire de lot (ou par assimilation, titulaire de droit réel) est réputé conférer aux comparants ou à son (leur)mandataire (la subdélégation étant autorisée) :

– soit la faculté d'introduire en son nom et pour son compte une demande de modification de permis ;

– soit la faculté de contresigner une demande de modification de permis ou à défaut, d'en recevoir la copie certifiée conforme et de formuler, le cas échéant, des réclamations à l'encontre de celle-ci, pour autant qu'il ne soit pas porté atteinte à la règle énoncée sous « 1 » par ce biais.

Cette dernière mention devra figurer dans tous actes constitutifs, translatifs ou déclaratifs de droit réel relatif à un des lots, tant que la commercialisation de l'entièreté des Lots ne sera pas terminée.

B. REGLEMENT DE COPROPRIETE

GÉNÉRALITÉS	
Article 1.- Définition et fondements - Renvoi	Renvoi aux normes
Le règlement de copropriété est défini au lexique. La loi en arrête le contenu minimum et l'acte le complète. Toute disposition statutaire non conforme à la législation en vigueur est de plein droit remplacé par la disposition légale correspondante à compter de son entrée en vigueur.	Art. 3.84 et 3.100 du C. civ.
Article 2.- Facultés ouvertes par la loi	
Les droits et obligations des copropriétaires sont fixés à titre principal par le règlement de copropriété et par le règlement d'ordre intérieur. Outre sa définition, la loi précise qu'il peut prévoir un délai de convocation allongé aux assemblées générales (en principe, quinze (15) jours).	
Article 3.- Opposabilité	Art. 3.93 C. civ.
La loi fixe les règles d'opposabilité du règlement de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.	
Article 4.- Langue	Art. 577-11/2 C. civ.
Tout copropriétaire dispose d'un droit à obtenir la traduction des documents relatifs à la copropriété aux conditions établies par la loi.	
VOLET FINANCIER DE LA COPROPRIÉTÉ	
Article 5.- Patrimoine de l'association des copropriétaires - Fonds de réserve et fonds de roulement	Art. 3.86 § 1 et 2 C. civ. (Personnalité juridique) § 3 C. civ. (patrimoine) § 4 C. civ. (limite à la responsabilité financière des membres) Art. 3.89, § 5, 6° C. civ. (adresse de correspondance)
<u>Généralités</u> L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet. Ce patrimoine est composé au minimum d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve. La copropriété est dotée d'au moins deux fonds, un fonds de roulement, pour les dépenses périodiques et un fonds de réserve, pour les dépenses non périodiques lesquels doivent être placés sur des comptes distincts au nom de l'association des copropriétaires. Il lui est loisible constituer un troisième fonds, notamment pour parer à la fin de vie de la structure, aux coûts de remplacement et aux réparations majeures ciblées des parties communes. De même, il lui est loisible de créer plusieurs fonds de roulement ou plusieurs fonds de réserve affectés aux charges communes particulières, telles que définies ci-dessous, lesquels sont alors placés sur des comptes bancaires spécialement dédiés, au nom de l'association des copropriétaires. <u>Fonds de roulement</u> Chaque propriétaire d'un lot privatif paie une provision équivalente à une estimation des dépenses lui incombant couvrant une période de trois (3) mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, ou en fonction de la quote-part dans les charges	

communes particulières lui incombant, telle que définie ci-dessous. Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble. Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale (le cas échéant, au sein de celle-ci, par les seuls copropriétaires tenus de contribuer à ces charges, ainsi que précisé ci-dessous, pour ce qui concerne les charges particulières) sur base d'une évaluation et réclamé par le syndic ; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif. Toutefois, il est loisible aux comparants de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition. <u>Fonds de réserve.</u> Sauf s'il y est dérogé par l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes (4/5) des voix, l'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq (5) 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. Par ailleurs, en cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants désignés, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale (le cas échéant, au sein de celle-ci, par les seuls copropriétaires tenus de contribuer à ces charges, ainsi que précisé ci-dessous, pour ce qui concerne les charges particulières) à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.	
Article 6.- Comptabilité – Transparence La comptabilité annuelle de l'association des copropriétaires est tenue par le syndic, conformément à la loi. Il présente annuellement le budget prévisionnel et les comptes à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit, le cas échéant, décharge. Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux. Les copropriétaires signalent immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.	Art. 3.89§5 16° C. civ
Article 7.- Charges, recettes et impôts <u>Généralités :</u> Les charges sont arrêtées dans le règlement de copropriété qui en détermine la répartition, sous le contrôle du juge de paix. Elles sont en principe supportées par les copropriétaires.	Art. 3.87 + 3.88 + 3.85 +3.92

Les charges communes sont divisées en charges communes générales et en charges communes particulières. Les décisions relatives aux charges communes générales, qu'elles portent sur la naissance de cette charge ou sur son mode de financement, en ce compris sur le montant de la provision destinée à couvrir ces charges, sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux majorités requises, chaque copropriétaire disposant d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les décisions relatives aux charges communes particulières, qu'elles portent sur la naissance de cette charge ou sur son mode de financement, en ce compris sur le montant de la provision destinée à couvrir ces charges, sont prises par les seuls copropriétaires devant supporter ces charges, statuant aux majorités requises, chaque copropriétaire votant avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans ces charges. A cet effet, les copropriétaires concernés prépareront ces décisions dans le cadre d'une assemblée générale particulière des copropriétaires concernés, dont question dans le règlement d'ordre intérieur. <u>Applications :</u> Sont considérés comme <u>charges communes générales</u> : - les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ; - les indemnités dues par la copropriété ; - les frais d'entretien et de réparation des parties communes et équipements communs utilisés par tous les copropriétaires ; - les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation 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, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ; - les frais d'achat, de vente, de parties communes ; - les frais de reconstruction de l'immeuble détruit ; - les frais d'administration, le salaire éventuel du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ; - l'entretien des espaces verts, des aires de manœuvre et de stationnement ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords, à l'exception de ceux donnés en usage exclusif, de même que les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel, mobilier commun, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'extérieur de l'immeuble ; - la consommation électrique de l'éclairage des locaux communs. A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par les pouvoirs publics sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble. Les éventuelles recettes générées à raison des parties communes sont acquises à l'association des copropriétaires qui décide de	+ 3.93 C.civ.
---	----------------------

leur affectation.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmente les charges communes par son fait, notamment un défaut d'entretien d'un jardin dont il a l'usage exclusif, il doit supporter seul cette augmentation.

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune.

Toutefois, les frais résultants de la réparation d'un dommage causé par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété pour les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus à son fait.

Article 8.- Paiement – Recouvrement

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les **trente (30) jours** de la date d'invitation à payer.

Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente (30) jours encourt, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de vingt euros par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à cinquante euros (50,00 EUR) par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic. Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de dix euros (10,00 EUR) au premier rappel, de vingt euros (20,00 EUR) au deuxième rappel, de cinquante euros (50,00 EUR) à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cinq cents euros (500,00 EUR) de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

Il est loisible au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une **assurance protection juridique** pour celle-ci.

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de départ étant celui du mois de février deux mil dix-neuf.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à

la date d'application de celles-ci sur base de la formule : $\frac{\text{indemnité de base multipliée par index nouveau}}{\text{index de départ}}$ L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée. Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires. A cette fin, le syndic est de plein droit autorisé pour le recouvrement des charges communes : - 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 ; - à prendre inscription du privilège prévu à l'article 27 7° de la Loi hypothécaire sans qu'aucune autorisation préalable ne soit requise ; - 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, cession 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 peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance ; - à réclamer aux copropriétaires, auxquels incombent ces charges et dans la proportion des quotes-parts ainsi fixées, la quote-part du défaillant dans les charges communes générales et/ou particulières, à titre de provision. Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.	
Article 9.- Rectification des charges - Effets et prescription 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 celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble. Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte puisse remonter à plus de cinq (5) ans. Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux (2) mois de ladite décision.	Art. 3.92, §7, 2° C. civ. (contestation)

Ce décompte reprend les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse. Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux (2) 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 (5) 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 vente d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profite ou est supportée par le vendeur et l'acquéreur « <i>au prorata temporis</i> ». La date à prendre en considération est celle du jour où la vente a eu date certaine.	
Article 10.- Transmission d'un lot (entre vifs ou à cause de mort) Dans le strict respect de la loi, tout acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou tout transfert à cause de mort doit avec le concours des éventuels intermédiaires et des officiers instrumentant : - s'accompagner d'une information quant à l'état des fonds (roulement et réserve) de la copropriété, ainsi qu'aux décisions en cours de l'assemblée générale ; - permettre le recouvrement des impayés dans le respect de la loi et notamment, des règles en matière de concours et privilèges. Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent. Dans le cadre du recouvrement des charges à l'occasion d'un acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de démembrement entre vifs du droit de propriété d'un lot, le syndic devra veiller à informer le notaire instrumentant de toute actualisation du décompte des charges du copropriétaire sortant et remplir toutes les obligations découlant du Code civil. Il devra, en outre, délivrer soit au notaire instrumentant soit au copropriétaire sortant, dans les trois (3) jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que toutes les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la Loi hypothécaire.	Art 3.94 C. civ. (obligation d'information) Art 3.95 C. civ. (opposition simplifiée)
TRAVAUX	
Article 11.- Compétences Les travaux aux parties communes relèvent de la compétence de l'assemblée générale et en cas d'urgence du syndic. Tout copropriétaire peut néanmoins, soit demander d'inscrire la réalisation de travaux à l'ordre du jour dans le respect des principes, soit se faire autoriser en justice à accomplir des	

travaux nécessaires voire, le cas échéant, simplement utiles. Parallèlement, les travaux sont répartis en deux catégories : - actes conservatoires et d'administration provisoire ; - et autres réparations ou travaux. Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle. Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le « Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments » (c.s.t.c.), la dernière édition devant être prise en considération.	
Article 12.- Règles - Responsabilité - Mesures d'accompagnement Tous travaux, en ce compris ceux menés à l'intérieur d'un Lot privatif, ne peuvent se faire que dans les règles de l'art et pour autant qu'ils respectent les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. L'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, de la responsabilité des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes. S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature de la construction, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux. Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour. Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic. Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée, dès à présent, à huit (8) jours au maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.	
Article 13.- Accès aux lots privatifs Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic. Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de	

métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté. A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du 01 juillet au 31 août de chaque année. Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire. Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission. Les corps de métier, pour avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble. Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée. De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.	
Article 14.- Subdivision – Réunion de lots	Art. 3.88 §1^{er} 2°
Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs ou de réunir plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés. Moyennant l'autorisation de l'assemblée requise, le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul Lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées, sans préjudice de ce qui figure à l'article 3.88 §3 du Code civil. Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots. A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.	C. civ.
FOURNITURES, ÉNERGIES ET CONSOMMATION	
Article 15.- Chauffage - Eau – Electricité – Photovoltaïques	
<u>Généralités :</u> Le syndic procède à la facturation des frais de consommations entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf lorsqu'il est possible d'individualiser les consommations et sans préjudice d'éventuels dispositifs de	

gratuité. <u>Chauffage</u> Le chauffage des différents lots privatifs est assuré par un chauffage individuel au sol alimenté au gaz de ville, indépendant les uns des autres. Le copropriétaire ou toute autre personne titulaire de droits réels ou personnels sur chaque entité veillera à assumer à ses frais et sous sa seule responsabilité le bon entretien de son installation. <u>Gaz</u> Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur individuel situé dans le local vélos au rez-de-chaussée de l'immeuble enregistrant la quantité de gaz consommée par ses occupants. Les frais de consommation sont supportés exclusivement et totalement par ses occupants (propriétaires ou locataires). <u>Eau</u> Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur individuel situé dans le local vélos au rez-de-chaussée de l'immeuble au sous-sol enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants. Les frais de consommation sont supportés exclusivement et totalement par ses occupants (propriétaires ou locataires). <u>Électricité</u> Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur individuel situé dans le local compteurs au rez-de-chaussée de l'immeuble enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les frais de location de ce compteur et les frais de consommation sont supportés exclusivement et totalement par ses occupants (propriétaires ou occupants). <u>Photovoltaïques</u> Pas d'application actuellement, mais le gainage existe entre la toiture et la gaine technique se trouvant dans la cave C2.	
JOUISSANCE, DESTINATION, LIMITES ET INTERDICTIONS	
Article 16.- Destination des parties privatives Les lots privatifs sont destinés à une fonction résidentielle. Celle-ci n'exclut cependant pas les fonctions accessoires habituelles (bureau, profession libérale, ...), pour autant qu'elles ne troublent pas l'occupation bourgeoise et paisible des lieux. Il est, par contre, interdit d'établir un commerce, une activité artisanale ou une industrie sur ou au sein des lots privatifs Toute nuisance disproportionnée est expressément prohibée et ce, quelle que soit la nature (auditive, olfactive, visuelle, ...). Elle est toutefois réputée raisonnable, si elle s'appuie sur une exploitation dûment autorisée au regard des différentes polices administratives applicables. Toute fonction autre que le logement doit être notifiée au syndic quinze (15) jours avant le changement de destination. Celui-ci est alors autorisé à vérifier le bon respect des autorisations administratives et, le cas échéant, à porter dans les trois (3) mois de ladite notification le changement de destination à l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes (4/5). Celle-ci peut alors prescrire des conditions complémentaires d'exploitation sur la suggestion du syndic ou, le cas échéant, du	

conseil de gérance.	
Article 17.- Jouissance raisonnée du lot privatif	
<u>Principes</u> Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, l'isolation, la tranquillité, la sécurité et l'esthétique général de l'immeuble. Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants. Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « bon propriétaire ». Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs. Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur. Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis. <u>Accès au toit</u> L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture et des équipements qui s'y trouvent. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts (3/4) des voix des copropriétaires présents ou représentés. <i>La jouissance privative et exclusive de la terrasse du LOT 9 est décrite au plan sous teinte vert clair, et est limitée à cet espace à l'exclusion de tout autre, notamment la partie en graviers. Tout fait quelconque de l'occupant du lot 9 qui créerait un dommage à la toiture commune l'obligera à le réparer à ses frais exclusifs.</i> <u>Modification intérieure</u> Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais uniquement 1° avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et 2° sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires. Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.	

<u>Travaux dans les lots privatifs</u> Dans les lots privatifs, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble. <u>Installations particulières</u> Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs sans fil (télévision, téléphone, audio, ...), mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur. Des screen pour les fenêtres ainsi que pour les baies vitrées sont autorisés comme indiqué ci-avant, à condition de respecter la teinte autorisée par l'assemblée général des copropriétaires. Exception faite pour le LOT 9 qui pourra installer le moteur sur le toit, les propriétaires ne pourront pas installer de climatisation dans leur lot privatif dont le moteur serait installé à l'extérieur. <u>Emménagements – Déménagements</u> Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq (5) jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale. Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports. <u>Inaction d'un copropriétaire</u> Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.	
Article 18.- Esthétique, Harmonie et Propreté <u>Principe :</u> Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic. Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien. Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linges et autres objets quelconques, à l'exception de meubles de terrasse et/ou de balcons.	

Le **nettoyage** des parties communes est assuré par les soins du syndic qui agit avec le concours du personnel d'entretien. En cas de défaillance, le syndic prend toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes (par exemple : trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, local à compteurs, local à vélos).

Le syndic passe tout contrat pour l'entretien et la conservation du jardin, afin de le maintenir constamment en parfait état (tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, ...).

L'éventuel usage exclusif de tout ou partie du jardin entraîne le transfert de cette obligation sur la tête du bénéficiaire ; toutefois, si la copropriété intervient dans celle-ci, notamment en cas de défaillance du bénéficiaire, elle en répercute le coût au copropriétaire réputé défaillant.

L'association des copropriétaires est également habilitée à édicter des directives à propos des jardins, en tout domaine (esthétique, ...), soit, en particulier, soit par voie générale, à travers le règlement d'ordre intérieur et, si par extraordinaire, un défaut d'entretien est constaté par le syndic à imposer des décisions. A défaut d'entretien du ou des jardins par le(s) copropriétaire(s) concerné, le syndic a le droit de se substituer à lui et de le faire entretenir aux frais exclusifs du ou des copropriétaire(s) défaillant qui doit, en sus, donner libre accès au jardin dont il a l'usage exclusif.

Sauf meilleur accord à prendre par la copropriété, chaque copropriétaire gère seul ses poubelles et immondices. A ce sujet, jamais rien ne pourra être entreposé dans les espaces communs.

Fenêtres, portes-fenêtres, portes de balcon, châssis et vitres, volets et persiennes

Le **remplacement** des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs incombe à chaque lot privatif. Toutefois, le syndic est en droit d'enjoindre à tout copropriétaire de prendre des mesures conservatoires et de remédiation, dès qu'une infiltration est constatée.

De plus, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les **travaux de peinture** aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent, dès lors, une **charge commune**. Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux (2) années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais ;

- le **style** des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la **teinte** de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Jardins en usage exclusif

Lorsque l'usage exclusif d'un jardin a été attribuée à un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et

entreposer tous objets – à l’exception de meubles de jardin – et d’y effectuer des plantations d’une hauteur supérieure à deux (2) mètres. L’usage d’un barbecue est autorisé, sous réserve que ce soit à l’électricité ou au gaz. Les feux de bois et de charbon sont interdits.

Les propriétaires d’un jardin à usage privatif et exclusif ne pourront installer un abri de jardin.

Pour le surplus, il est renvoyé aux observations se trouvant sous le descriptif des entités privatives.

Publicité

Il est **interdit**, sauf autorisation spéciale de l’assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l’immeuble.

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

Il est, par contre, permis d’apposer sur la porte d’entrée des lots privatifs, ou à côté d’elle, une **plaque** indiquant le nom de l’occupant et éventuellement sa profession, d’un modèle admis par l’assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple **tolérance**, à posséder dans l’immeuble des poissons, des chiens de petite taille (maximum de la taille d’un Border-Collie), des chats, des hamsters et des oiseaux en cage. Si l’animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l’animal dont il s’agit par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision oblige le contrevenant au paiement d’une somme déterminée préalablement par l’assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve.

Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Il ne peut être établi dans l’immeuble **aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes**, sauf l’accord exprès de l’assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, le cas échéant, les autorisations administratives. Même si cette autorisation leur est **acquise**, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les **frais supplémentaires** en résultant, dont les primes d’assurances complémentaires contre les risques d’incendie et d’explosion

occasionnés par l'aggravation des risques.	
Article 19.- Location Le copropriétaire est seul responsable de son locataire, ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit. La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable. Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail, pour autant qu'elle soit autorisée par la loi et le bailleur. Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins. Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit (personnel ou réel) d'occupation. Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser. En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.	Art. 3.94 C. civ.
ASSURANCES - SINISTRES	
Article 20.- Assurances <i>Souscription des polices – incompatibilité – diffusion.:</i> Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit, à cet effet, faire toutes diligences nécessaires. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires. A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Aucune résiliation de police ne peut intervenir que sur décision de l'assemblée générale qui parallèlement, est tenue de décider de souscrire une police auprès d'une autre compagnie. Si, par extraordinaire, la résiliation est le fait de la compagnie, le syndic veille à en aviser sans délai les copropriétaires et à prendre toutes mesures utiles en vue de la souscription d'une nouvelle police. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la	Art. 3.89, §5, 8° C. civ. (couverture du syndic - charge de la copropriété, en cas de mandat de syndic gratuit)

copropriété.

Le syndic veille à adresser la copie des polices à chaque copropriétaire qui en fait la demande par écrit.

Types d'assurances :

Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :

Assurance « globale » contre l'incendie et les périls connexes.

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

Assurance-responsabilité civile du syndic. Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit ;

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

D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide et notamment :

Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes.

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel ;

Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété. Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

Couverture des biens

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

Capitaux à assurer

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

Assurances individuelles complémentaires

Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est conclue pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront, seuls, droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance

complémentaire et ils en disposeront librement.

Charge : primes et surprimes

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

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

Franchises

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

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

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

Relations entre assurés et assureur. :

Les contrats d'assurances doivent contenir une renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

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

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

Responsabilité des occupants – Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant : « *L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge*

<i>exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier ».</i>	
Article 21.- Notions - Compétences et missions en cas de sinistre - Effets en cas de reconstruction ou de dissolution	Art. 3.88, § 1^{er} C. civ.
<u>Notions</u> Par <i>destruction</i> de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble. La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent (90 %) au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle. La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent (90 %) du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble. Sont notamment exclus de la notion de destruction : - les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives; - les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble. La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance. Sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession. <u>Compétence</u> L'assemblée générale est compétente pour décider du sort de l'immeuble, en cas de sinistre affectant des parties communes aux conditions prévues par la loi. En cas de destruction (totale ou partielle), elle se prononce sur le sort de l'immeuble (reconstruction, cession en bloc, dissolution de l'association des copropriétaires...). <u>Allocation des indemnités - Charges</u> Sans préjudice des compétences dévolues à l'assemblée générale, en cas de destruction totale ou partielle, la loi fixe l'allocation des indemnités et les règles de contribution des copropriétaires, en cas de sinistre. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au	(compétence en matière de reconstruction ou de remise en état) § 2 C. civ. (affectation des indemnités) Art. 3.97 C. civ. (distinction entre destruction et dissolution de l'association des copropriétaires)

taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

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

Rôle du syndic en cas de sinistre

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

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

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

Le syndic exige des divers copropriétaires et à leurs frais respectifs, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production 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 appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Sort des parties communes en cas de dissolution

Les choses communes seront partagées ou licitées.

L'éventuelle indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Effets de la décision de reconstruction - Récalcitrants

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

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

La demande de rachat doit être adressée aux copropriétaires concernés par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée. Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information. A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit (8) jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée. Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance. Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux (2) mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble. A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière. A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers-expert, il sera commis de la même façon. Le prix sera payé dans les quatre (4) mois de la date de leur rapport définitif.	
CONTENTIEUX DE LA COPROPRIÉTÉ	
Article 22.- Actions en justice – Frais L'association des copropriétaires, représentée par le syndic, en certaines circonstances exceptionnelles, ce dernier d'initiative et le cas échéant, les copropriétaires, individuellement, ont qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, aux conditions établies par la loi. Tout copropriétaire est invité à un devoir de vigilance et le cas échéant, d'action concurremment à l'association des copropriétaires et le cas échéant, au syndic, en cas de passivité de ceux-ci.	Art. 3.92 C. civ.

CHAPITRE 8. - DISPOSITIONS TRANSITOIRES

A. NOMINATION DU SYNDIC

Est désigné en qualité de syndic, Monsieur Grégory CHAUVIAUX, agissant au nom et pour le compte de la Société Anonyme « LIFTING CONSTRUCT, comparante d'autre part aux présentes.

Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale qui sera convoquée dès que tout ou partie des lots seront vendus.

B. PREMIERE CHARGES COMMUNES

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

1. les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité ;
2. le coût des consommations d'eau et d'électricité pour l'usage des parties communes ;
3. les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou les comparants ;
4. l'acquisition du matériel d'entretien.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes comme précisé l'article 7 du règlement de copropriété.

C. APPLICATION DANS LE TEMPS – RECOURS A L'ARBITRAGE

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé.

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

CHAPITRE 9. – DISPOSITIONS FINALES

1. Etat civil

Le notaire soussigné certifie l'état civil du comparant, personne physique, au vu des pièces officielles requises par la loi et plus spécialement, de son registre national avec l'accord de ce dernier.

Le notaire soussigné déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée de la comparante, personne morale.

Les comparants déclarent n'être frappés d'aucune restriction à leur capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Ils déclarent et attestent en particulier :

- que leurs état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts;
- n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou une réorganisation judiciaire, n'avoir jamais été déclarés en faillite;
- n'être pas pourvus d'un administrateur, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

2. Déclaration pro fisco

Le présent acte de base consiste en une division horizontale, sans attribution immobilière et à ce titre, est exclusivement passible du droit fixe.

Droit d'écriture payable sur déclaration du notaire soussigné de **cent euros (100,00 EUR)**.

3. Frais

Les frais des présentes s'élèvent à **NEUF MILLE DEUX CENT CINQUANTE-SIX EUROS (9.256,50 EUR) TVAC**.

Ceux-ci seront supportés par les comparants. Toutefois, ces derniers pourront réclamer aux futurs acquéreurs une quote-part dans les frais d'acte de base à concurrence d'une somme de **MILLE VINGT-HUIT EUROS CINQUANTE CENTS EUROS (1.028,50 EUR) TVAC** par entité privative d'appartement exclusivement.

4. Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de ou partie du bien.

5. Lecture

Les comparants reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, au moins cinq (5) jours ouvrables avant la passation de l'acte et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Lecture intégrale a été donnée du présent acte en ce qui concerne les mentions contenues à l'article 12, alinéa 1er de la loi organique du notariat, ainsi qu'en ce qui concerne les modifications qui ont été apportées au projet d'acte communiqué à l'avance.

L'acte intégral a été commenté par Nous, Notaire, pour les comparants.

DONT ACTE,

Fait et passé à Assesse, en l'étude, date que dessus,

Après lecture intégrale et commentaire, les comparants, ici présent ou représentée
comme dit, signent, ainsi que Nous, Notaire.