

REGLEMENT DE COPROPRIETE

EXPOSE GENERAL.

Sauf dérogation par le règlement, l'immeuble est régi par les dispositions de l'article 577 bis, paragraphes 9 à 11 inclus du Code Civil.

L'immeuble est divisé en appartements, magasins, caves, parkings, greniers, et réserves, objets de propriété privative.

Il est rattaché à ces éléments privatifs, à titre d'accessoires, des quotités communes, objets de copropriété.

Le présent règlement est arrêté pour valoir entre les copropriétaires et ayants droit à quelque titre que ce soit. Il est opposable aux tiers, par la transcription au Bureau des Hypothèques compétent.

DESCRIPTION DE LA DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Cette description des éléments privatifs et communs est donnée à titre exemplatif et non limitatif.

A. Sur le plan du sous-sol annexé à l'acte de base, on remarque entre autres :

- a) parties communes : un hall, les escaliers et l'ascenseur, un sas d'accès aux parkings, un local des compteurs électriques, un local hydrophore, conduits d'égoûts, sterfputs, etc...
- b) parties privatives : parkings privés et caves privées.

B. Sur le plan du rez-de-chaussée annexé à l'acte de base, on remarque entre autres :

- a) parties communes :  
sauf aux propriétaires des magasins et réserves prévus au rez-de-chaussée : un sas d'entrée, un hall d'entrée, la cage d'ascenseur, les escaliers, le parlophone, boîte aux lettres éventuelles, gaines et tuyauteries.
- b) parties privatives : magasins et réserves privés.

C. Sur le plan des premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages, on remarque entre autres :

- a) parties communes : hall, commun, escaliers, ascenseur, gaines, tuyauteries, un débarras, etc.
- b) parties privatives :
  - appartement type 1 comprenant hall d'entrée avec W.C., cuisine, séjour, hall de nuit, trois chambres à coucher, salle de bain, balcons avant et arrière.
  - appartement type 2 comprenant hall d'entrée, séjour, cuisine, trois chambres à coucher, salle de bain, W.C., débarras et balcon arrière.
  - appartement type 3 comprenant hall d'entrée, débarras, séjour, deux chambres à coucher, salle de bain, buanderie, W.C. et cuisine ainsi qu'un balcon arrière
  - appartement type 4 comprenant hall d'entrée, cuisine, séjour, salle de bain, deux chambres à coucher et balcon en façade.

D. Sur le plan du sixième étage annexé à notre acte de base, on remarquera entre autres :

- a) parties communes : hall, escaliers, cabanon ascenseur, gaines, tuyauteries, etc.
- b) parties privatives : onze greniers numérotés de un à onze.



E. ELEMENTS PRIVATIFS ET ELEMENTS COMMUNS DE L'IMMEUBLE.  
ELEMENTS PRIVATIFS.

Sont privatives, en principe, les parties de l'immeuble destinées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Sont notamment privatifs, les appartements, magasins, réserves, parkings, caves et greniers. En conséquence, sont également privatifs :

a) les éléments constitutifs tels que : planchers, carrelages et revêtements de sol quelconques, avec leur soutènement, revêtements de murs à l'intérieur des appartements, magasins, caves, réserves, greniers, parkings, plafonnages ou tapisseries, fenêtres, murs et cloisons intérieurs avec portes, (sont exclus les murs portants, les colonnes, poutres et dalles en béton armé), portes intérieures, porte palière, menuiserie et quincaillerie, installations sanitaires et autres, installations intérieures aux magasins, réserves, appartements, caves, parkings et W.C., parlophone, ouvre-porte, sonneries, raccordements radio et T.V., s'il échet.

b) les accessoires à l'usage exclusif des parties privatives et se trouvant en dehors de celles-ci, notamment : revêtements de balcons, boîtes aux lettres, plaques indicatrices des noms, professions des occupants de magasins, d'appartements, de réserves, de parkings, de greniers ou de caves.

ELEMENTS COMMUNS.

Principe : sont communes les parties de l'immeuble destinées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux, notamment :

a) éléments indivis entre tous les copropriétaires : le terrain bâti ou non bâti, les fondations et les gros murs, l'ossature en béton, les sous-sols à l'exception des parkings privatifs et de caves, les escaliers et l'ascenseur, la toiture avec son recouvrement, les tuyaux de descente, les égouts et canalisations d'eau, d'électricité, de téléphone, de radio distribution, de télévision, soit d'usage commun, soit d'usage exclusif, pour les parties de ces canalisations qui se trouvent en dehors des appartements, magasins, réserves, caves, parkings et greniers qu'elles desservent, les parlophones, ouvre-portes et sonneries à la porte de la rue dans les parties à usage commun, et en général, toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage des appartements, magasins, réserves, caves, parkings et greniers.

Ces éléments appartiennent indivisément aux copropriétaires dans les proportions fixées ci-après.

b) éléments mitoyens entre deux copropriétaires : les murs séparant deux appartements voisins de l'édifice (murs portants, voir ci-dessus).

c) éléments indivis entre certains copropriétaires : les antennes de radiophonie et de télévision appartiennent par parts égales aux seuls propriétaires qui en ont l'usage, pour autant que le placement de ces antennes soit accepté par l'Assemblée des copropriétaires.

REPARTITION DES QUOTITES INDIVISES DES PARTIES DU BATIMENT DESTINEES A L'USAGE COMMUN ENTRE LES DIVERSES PARTIES SUIVANTES :

Les parties communes sont divisées pour les constructions et le terrain en cent/millièmes et ces quotités sont rattachées aux

parties privatives ainsi qu'il est stipulé ci-après :

La quote-part de chacune des parties privatives dans les parties communes, inséparables de ces dernières est fixée comme suit, en rapport avec les plans annexés à l'acte de base susvisé. La répartition ci-après restera définitivement fixée s'il n'est apporté aucune modification majeure dans le cours de la construction de l'immeuble.

Les vendeurs pourraient s'ils le jugent nécessaire ou simplement utile, modifier les dispositions de l'un ou l'autre étage, même après la vente du gros-oeuvre de plusieurs appartements sans devoir requérir l'assentiment des copropriétaires. Dans ce cas, ils devront également seuls, mettre l'article "QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES ATTRIBUEES AUX PARTIES PRIVATIVES EN MILLIEMES" ci-après en concordance en y apportant les modifications adéquates. Ces quotités seront alors celles attribuées définitivement à ces parties et seront immuablement et forfaitairement fixées dans l'acte de vente par ledit vendeur des divers éléments privatifs. Pour permettre la répartition des quotités indivises, il y a lieu d'établir un tableau identifiant les parties privatives.

Celui-ci peut s'établir comme suit :

Chaque étage est spécifié comme suit :

Sous-sol : S  
Rez-de-chaussée : R  
Premier étage : A  
Deuxième étage : B  
Troisième étage : C  
Quatrième étage : D  
Cinquième étage : E  
Toiture et greniers : T.

Les appartements, magasins, réserves, parkings, caves et greniers, porteront la lettre afférente à leur étage, suivie du numéro de l'appartement.

TABEAU DES QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES ATTRIBUEES AUX PARTIES PRIVATIVES EN CENT/MILLIEMES.

A. au niveau du sous-sol :

|                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------|-----|
| <u>Cave 1</u> : cinq cent quarante-cinq/cent/millièmes      | 545 |
| <u>Cave 2</u> : trois cents/cent/millièmes                  | 300 |
| <u>Cave 3</u> : trois cents/cent/millièmes                  | 300 |
| <u>Cave 4</u> : trois cent cinquante-quatre/cent/millièmes  | 354 |
| <u>Cave 5</u> : trois cent nonante-trois/cent/millièmes     | 393 |
| <u>Cave 6</u> : trois cent quatre-vingt-sept/cent/millièmes | 387 |

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| <u>Parking 1</u> : six cent nonante et un/cent/millièmes  | 691 |
| <u>Parking 2</u> : six cent nonante et un/cent/millièmes  | 691 |
| <u>Parking 3</u> : quatre cent dix-neuf/cent/millièmes    | 419 |
| <u>Parking 4</u> : quatre cent dix-neuf/cent/millièmes    | 419 |
| <u>Parking 5</u> : cinq cent soixante-six/cent/millièmes  | 566 |
| <u>Parking 6</u> : cinq cent soixante-six/cent/millièmes  | 566 |
| <u>Parking 7</u> : sept cent vingt-neuf/cent/millièmes    | 729 |
| <u>Parking 8</u> : sept cent nonante-neuf/cent/millièmes  | 799 |
| <u>Parking 9</u> : six cents/cent/millièmes               | 600 |
| <u>Parking 10</u> : six cent quarante-huit/cent/millièmes | 648 |

B. Niveau du rez-de-chaussée :

|                                                                      |  |
|----------------------------------------------------------------------|--|
| <u>Magasin 1</u> : trois mille quatre cent trente-six/cent/millièmes |  |
|----------------------------------------------------------------------|--|

3.436

*trois mille quatre cent trente-six*

|                  |                                                          |       |
|------------------|----------------------------------------------------------|-------|
| <u>Magasin 2</u> | : deux mille huit cent cinquante-sept/cent/<br>millièmes | 2.857 |
| <u>Réserve 1</u> | : cinq cent cinquante-neuf/cent/millièmes                | 559   |
| <u>Magasin 3</u> | : deux mille quatre-vingt-un/cent/millièmes              | 2.081 |
| <u>Réserve 2</u> | : mille trois cent septante-trois/cent/<br>millièmes     | 1.373 |
| <u>Magasin 4</u> | : quatre mille deux cent deux/cent/mil-<br>lièmes        | 4.202 |

C. Niveau du premier étage :

|                      |                                                              |       |
|----------------------|--------------------------------------------------------------|-------|
| <u>Appartement 1</u> | : quatre mille cent vingt-neuf/cent/<br>millièmes            | 4.129 |
| <u>Appartement 2</u> | : trois mille huit cent soixante-<br>huit/cent/millièmes     | 3.868 |
| <u>Appartement 3</u> | : trois mille quatre cent soixante-<br>quatre/cent/millièmes | 3.464 |
| <u>Appartement 4</u> | : trois mille nonante-quatre/cent/<br>millièmes              | 3.094 |

D. Niveau du deuxième étage :

|                      |                                                              |       |
|----------------------|--------------------------------------------------------------|-------|
| <u>Appartement 1</u> | : quatre mille cent vingt-neuf/cent/<br>millièmes            | 4.129 |
| <u>Appartement 2</u> | : trois mille huit cent soixante-<br>huit/cent/millièmes     | 3.868 |
| <u>Appartement 3</u> | : trois mille quatre cent soixante-<br>quatre/cent/millièmes | 3.464 |
| <u>Appartement 4</u> | : trois mille nonante-quatre/cent/<br>millièmes              | 3.094 |

E. Niveau du troisième étage :

|                      |                                                              |       |
|----------------------|--------------------------------------------------------------|-------|
| <u>Appartement 1</u> | : quatre mille cent vingt-neuf/cent/<br>millièmes            | 4.129 |
| <u>Appartement 2</u> | : trois mille huit cent soixante-<br>huit/cent/millièmes     | 3.868 |
| <u>Appartement 3</u> | : trois mille quatre cent soixante-<br>quatre/cent/millièmes | 3.464 |
| <u>Appartement 4</u> | : trois mille nonante-quatre/cent/<br>millièmes              | 3.094 |

F. Niveau du quatrième étage :

|                      |                                                              |       |
|----------------------|--------------------------------------------------------------|-------|
| <u>Appartement 1</u> | : quatre mille cent vingt-neuf/cent/<br>millièmes            | 4.129 |
| <u>Appartement 2</u> | : trois mille huit cent soixante-<br>huit/cent/millièmes     | 3.868 |
| <u>Appartement 3</u> | : trois mille quatre cent soixante-<br>quatre/cent/millièmes | 3.464 |
| <u>Appartement 4</u> | : trois mille nonante-quatre/cent/<br>millièmes              | 3.094 |

G. Niveau du cinquième étage :

|                      |                                                              |       |
|----------------------|--------------------------------------------------------------|-------|
| <u>Appartement 1</u> | : quatre mille cent vingt-neuf/cent/<br>millièmes            | 4.129 |
| <u>Appartement 2</u> | : trois mille huit cent soixante-<br>huit/cent/millièmes     | 3.868 |
| <u>Appartement 3</u> | : trois mille quatre cent soixante-<br>quatre/cent/millièmes | 3.464 |
| <u>Appartement 4</u> | : trois mille nonante-quatre/cent/<br>millièmes              | 3.094 |

*sur plan de 1012*

H. Toiture et greniers.

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Grenier 1 : trois cent trente-sept/cent/millièmes           | 337 ✓ |
| Grenier 2 : cinq cent quarante-deux/cent/millièmes          | 542 ✓ |
| Grenier 3 : quatre cent vingt-huit/cent/millièmes           | 428 ✓ |
| Grenier 4 : trois cent nonante-neuf/cent/millièmes          | 399 ✓ |
| Grenier 5 : quatre cent nonante-quatre/cent/millièmes       | 494   |
| Grenier 6 : quatre cent soixante-neuf/cent/millièmes        | 469   |
| Grenier 7 : quatre cent douze/cent/millièmes                | 412   |
| Grenier 8 : trois cent soixante-six/cent/millièmes          | 366   |
| Grenier 9 : trois cent vingt-sept/cent/millièmes            | 327 ✓ |
| Grenier 10 : deux cent quatre-vingt-sept/cent/<br>millièmes | 287 ✓ |
| Grenier 11 : deux cent quarante-neuf/cent/millièmes         | 249 ✓ |

Total de toutes les parties privatives : 100.000/cent/  
millièmes.

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX ELEMENTS  
PRIVATIFS ET AUX ELEMENTS COMMUNS.

SECTION I : ELEMENTS PRIVATIFS :

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de sa partie privative dans les limites fixées par le présent contrat et par la loi.

MODIFICATIONS :

Chaque propriétaire peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa propre responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents ou inconvénients qui pourraient en résulter pour les parties communes ou privatives de l'immeuble. En outre, ainsi qu'il est dit dans l'acte de base, ces modifications ne pourront se faire qu'avec l'accord de l'architecte, auteur du projet, sous la responsabilité du propriétaire.

DIVISION :

Il est formellement interdit à chaque propriétaire d'appartement, de magasin, ou de réserve, de diviser l'un d'eux en plusieurs autres éléments, sauf autorisation du vendeur et de l'architecte.

REUNION DE DEUX APPARTEMENTS - MAGASINS OU RESERVES :

Le propriétaire de deux appartements, magasins ou réserves contigus situés au même étage, après accord de l'architecte, auteur du projet, pourra pratiquer dans le ou les murs mitoyens des ouvertures destinées à les faire communiquer.

Toutefois, le gérant doit être prévenu par lettre recommandée à la poste de la date à laquelle les travaux seront entamés sous la responsabilité pleine et entière du copropriétaire qui y procède.

TRAVAUX AUX CHOSES PRIVATIVES :

Pour les travaux ci-dessus prévus et ceux qui pourraient être faits soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privées, soit à des accessoires privés, susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le gérant et de lui soumettre le plan des travaux envisagés.

Le gérant en réfère à l'architecte, auteur du projet de l'immeuble. L'assemblée générale ou le conseil de gérance peuvent exiger que les travaux soient exécutés sous la direction de l'architecte,

*Annexe D 101*

auteur du projet dont les honoraires seront à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste entièrement responsable de tous dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Les travaux ne peuvent en aucun cas être entrepris avant l'avis de l'architecte, auteur du projet ou du comité de gérance, et avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au gérant.

Par contre, le propriétaire qui néglige d'effectuer à sa propriété les travaux nécessaires et expose, par son inaction, les autres lots du domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, sera subrogé par le gérant qui a tous les pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du copropriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans les locaux privés.

Ces travaux seront confiés aux entrepreneurs agréés par les copropriétaires.

#### DESTINATION DES LOCAUX - INSCRIPTIONS :

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce, sauf dans les magasins ou réserves prévus.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

Les modèles et emplacements des inscriptions indiquant les diverses activités exercées dans l'immeuble seront déterminées pour la première fois par le vendeur. Elles ne pourront en rien nuire au standing de l'immeuble.

#### SECURITE :

L'emploi de gaz sous quelque forme que ce soit est prohibé. Les occupants doivent se conformer aux règlements de police en ce qui concerne l'emploi ou le dépôt de marchandises ou d'appareils dangereux ou insalubres.

#### LOCATION :

Les parties privatives peuvent être données à bail ou location mais seulement à des personnes honorables et solvables : il en est de même pour la sous-location ou cession de bail.

Il n'est pas permis de louer une fraction d'appartement.

L'acte déclaratif de jouissance devra contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être occupants dans tous les droits mais aussi dans toutes les obligations qui peuvent en résulter ou qui en résulteront.

#### TRANQUILLITE :

Les occupants de l'immeuble doivent l'habiter bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille". Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment troublée par leurs faits, celui de leurs locataires ou de leurs visiteurs. L'usage des instruments de musique et notamment des appareils de radiophonie et de télévision est autorisé, pour autant qu'ils ne troublent pas les autres copropriétaires.

Les appareils électriques utilisés doivent être munis de dispositifs antiparasites efficaces. Il ne peut être utilisé de moteurs

*Signature*

autres que ceux qui actionnent les appareils ménagers, ou ceux qui sont nécessaires dans les conditions ci-avant, à la condition que toutes mesures soient prises pour éviter les troubles de voisinage.

#### VISITE DES LOCAUX PRIVES :

Les propriétaires doivent donner au gérant libre accès à leur propriété occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des éléments communs et de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées.

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

#### SECTION II. CHOSSES COMMUNES.

Les copropriétaires et locataires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune.

Ils doivent en user conformément à sa destination et, dans la mesure du possible, en conformité avec le droit des autres copropriétaires.

Ils ne pourront jamais encombrer, de quelque manière que ce soit, les halls, escaliers, paliers et corridors communs, effectuer des travaux de ménage.

Pour autant qu'elle intéresse la copropriété, l'exécution des travaux ménagers et autres activités nécessaires des propriétaires est soumise aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur qui n'est pas de statut réel.

Aucune tolérance ne peut devenir un droit acquis.

#### MODIFICATIONS DE LA CHOSE COMMUNE :

Les baies de l'immeuble ne sont pas munies de persiennes, ni de volets extérieurs et il reste interdit d'en placer à n'importe laquelle des façades, sauf accord du conseil de gérance.

L'aspect des façades ne pourra en aucun cas être modifié.

#### TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION :

Les travaux d'entretien et de réparation des parties communes seront décidés par les copropriétaires et ensuite exécutés sous la surveillance du gérant.

Chaque copropriétaire devra supporter sans indemnité et proportionnellement à sa quote-part les travaux régulièrement décidés aux choses communes.

#### ASPECT DE L'IMMEUBLE :

Le vendeur pour la première fois, et dans la suite, le conseil de gérance, détermineront l'endroit, dans le hall d'entrée de l'immeuble ou bien sur la façade où peuvent être apposés les panneaux ou affiches de location ou de vente relatifs aux divers appartements ou magasins.

Il ne peut être établi dans le hall d'entrée et sur la façade des panneaux généraux pour recevoir des plaques particulières des occupants indiquant leurs nom et profession, les numéros d'étage ; les jours et heures de visite, sans que le modèle de ces plaques ainsi que les modèles des panneaux aient été approuvés pour la première fois par le vendeur et, dans la suite, par le conseil de gérance.

RECOURS ENTRE COPROPRIETAIRES :

En cas de conflit entre deux ou plusieurs copropriétaires, l'assemblée générale est seule compétente pour contraindre le copropriétaire en défaut à respecter le règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur. Les copropriétaires sont autorisés aux fins ci-dessus, à agir de leur autorité en justice, dans le cas où, l'assemblée générale néglige de prendre des mesures utiles dans la quinzaine de la demande faite par le ou les copropriétaires lésés au gérant, par lettre recommandée à la poste.

CHARGES ET RECETTES COMMUNES :CHARGES - DESIGNATION :

Sont charges communes :

Les frais d'entretien, la réparation des parties communes, les frais de consommation électrique pour choses communes, les primes d'assurance-incendie et de responsabilité civile des copropriétaires, l'indemnité à payer au gérant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit en ce qui concerne les parties communes.

REPARTITION DES CHARGES COMMUNES :

Les charges communes se répartissent par cent/millièmes entre tous les copropriétaires, dans la proportion indiquée ci-avant.

Sont considérés comme frais communs divisés par cent/mille, notamment : les frais de consommation d'électricité pour l'éclairage de l'entrée et de l'escalier commun, les frais de consommation d'électricité pour le fonctionnement des ascenseurs de même que les frais d'entretien et de réparation courante de ce dernier, les frais provoqués par le remplacement des pièces usées, par exemple : le câble des ascenseurs, les ampoules ou tubes d'éclairage, etc...

Les frais de nettoyage et d'entretien courant du corridor d'entrée et de l'escalier commun.

Par exception à ce qui est dit ci-avant, les propriétaires des parties privatives du rez-de-chaussée, ne participeront pas dans les charges communes afférentes aux immeubles dans lesquels ils n'ont pas accès, c'est-à-dire essentiellement les frais afférents aux ascenseurs et à l'éclairage et l'entretien des escaliers centraux.

Par exception également à ce qui est dit ci-dessus, les propriétaires des parties privatives n'ayant pas accès aux servitudes créées dans l'acte de base n'interviendront pas dans les frais éventuels occasionnés par des dégâts provenant des usagers habitant l'immeuble.

REGLEMENT DES CHARGES :

Pour faire face aux dépenses courantes, le gérant est autorisé à réclamer aux copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée générale des copropriétaires et, pour la première fois, par le vendeur.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement. Le règlement doit se faire au plus tard dans la quinzaine de l'expédition du compte. Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes ; celle-ci reste de la compétence de l'assemblée générale.

INDIVISION - USUFRUIT :

En cas d'indivision de la propriété de parties privatives, le

*Antoine Loubet*

démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues afférentes aux dites parties privatives.

#### MUTATION PAR DECES :

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent dans les deux mois du décès, justifier au gérant de leurs qualités héréditaires.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le gérant doit en être informé dans le mois par un avis du Notaire qui a instrumenté, avis indiquant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un testament.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire est tenu à l'égard de la copropriété du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes de l'assemblée générale et alors même qu'elles sont destinées au règlement de prestations ou de travaux engagés antérieurement.

L'ancien propriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date, notifiée au gérant par le nouveau propriétaire par lettre recommandée. A défaut de la notification de la mutation, dans le délai de quinze jours ci-dessus prévu, l'ancien et le nouveau propriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

#### RECOUVREMENT FORCE DES FRAIS :

A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le gérant dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste ou par porteur, le gérant est autorisé, pour le recouvrement, d'arrêter les fournitures d'eau ou d'électricité au copropriétaire défaillant, d'assigner le défaillant en paiement des sommes dues, de toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant au gérant par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété.

Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

Toutes les sommes réclamées par le gérant, pour compte de la copropriété sont de plein droit, productives d'intérêt au taux de dix francs pour cent l'an (10%) , nettes de toutes taxes ou retenues quelconques, à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant.

*Maurice Puellet*

ASSURANCES :RISQUES :

L'assurance, tant des choses privées à l'exception des meubles que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du gérant et ce, contre l'incendie, la foudre, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale à titre de charge commune.

Les propriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants gardent la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte à condition d'en supporter la charge.

Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

Toute surprime est à charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

SOUSCRIPTION DES POLICES - SINISTRES :

Le gérant souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances souscrites au nom des copropriétaires, suivant les directives données par l'assemblée générale.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire de ces polices.

Les premières assurances seront contractées par le constructeur-vendeur de l'immeuble auprès d'une Compagnie solvable de son choix et ce pour une durée qui ne peut excéder la durée légale ; les propriétaires lui rembourseront les primes payées par lui, dans la proportion de leurs droits dans les parties et choses communes, proportion fixée plus avant.

RECETTES : PRINCIPE :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la même proportion que celle ci-dessus.

INCENDIE DE L'IMMEUBLE : PRINCIPE :

En cas d'incendie de l'immeuble, l'assemblée générale, délibérant dans les conditions prévues ci-après, peut décider que l'édifice sera reconstruit ou non.

En cas de reconstruction, l'indemnité payée par la société d'assurances sera employée à la reconstruction suivant les plans primitifs, sauf décision contraire de l'assemblée.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun, et exigible dans les trois mois de la date de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

Les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus si les autres propriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou, si tous ne désiraient pas acquérir à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé à dire d'expert nommé de commun accord entre les

*deuxième feuille*

intéressés, ou, à défaut, par le Président du Tribunal de Première Instance de l'Arrondissement, sur requête de la partie la plus diligente.

ADMINISTRATION :

ASSEMBLEE GENERALE : POUVOIRS :

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

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

ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE :

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année à Ciney, au jour, heure et lieu indiqué par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions. Sauf indication contraire de la part du gérant qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après, pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année et seront fixés définitivement par la première assemblée générale. Ils pourront toutefois être modifiés ultérieurement par décision de l'assemblée.

Les convocations sont faites par lettre recommandée ; elles seront aussi réputées valables si elles sont remises aux copropriétaires contre décharge.

L'assemblée délibère notamment sur les nominations, les révocations, les comptes de gérance, le rapport du gérant, l'approbation des comptes et la décharge, les prévisions budgétaires, les assurances, les réparations, les fonds de réserve et les questions relatives aux intérêts communs.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE :

En dehors de l'assemblée générale statutaire, des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées à la diligence du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

L'assemblée générale extraordinaire doit être convoquée en tout cas, à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires dont les parts de copropriété représentent au moins vingt-cinq mille /cent/millièmes.

En cas d'inaction du gérant, plus de quinze jours après la demande lui adressée, l'assemblée sera convoquée valablement par un des copropriétaires.

Les convocations aux assemblées sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée.

Elles contiennent l'ordre du jour.

COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE :

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires de parties privatives et des personnes ayant sur un lot, un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage d'habitation.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués.

La composition de l'assemblée est établie par la liste de présence signée par les copropriétaires au début de la séance.

L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, son prési-

*A. Suzanne Peullet*

dent et deux assesseurs ou scrutateurs et un secrétaire, ce dernier pouvant être choisi en dehors de l'assemblée : ceux-ci forment le bureau.

Les membres du bureau sont élus pour la durée d'un an, ils sont rééligibles.

#### VOIX :

Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses quotes-parts de copropriété dans l'indivision générale selon la nature de l'assemblée.

Les copropriétaires indivis d'un lot ne peuvent exercer leur droit de vote que par désignation d'un mandataire votant au nom de l'indivision.

A défaut de mandataire commun, les copropriétaires de ce lot indivis ne pourront prendre part au vote. Il en est de même pour les parties privatives faisant l'objet d'un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

#### QUORUM OU MAJORITE ORDINAIRE :

Sauf dispositions contraires, l'assemblée générale doit, pour pouvoir délibérer valablement, réunir un nombre de copropriétaires possédant ensemble les sept dixièmes au moins des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble.

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours et au plus tard dans les trente jours, avec le même ordre du jour ; cette assemblée délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de copropriétaires représentés.

Sauf dispositions contraires du présent règlement, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix. L'ordre du jour des assemblées indiquera spécialement les décisions qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.

#### POUVOIRS EXTRAORDINAIRES :

L'assemblée générale peut en vue de l'intérêt commun :

- 1°) décider de transformer le domaine commun ;
- 2°) décider de la reconstruction ou de la non reconstruction après sinistre
- 3°) modifier le présent règlement et notamment la répartition des quotes-parts de copropriété et des charges communes entre les copropriétaires.

A ces fins, les décisions sont prises en observant les conditions prévues à l'article précédent, étant en outre exigé, un quorum des deux/tiers et une majorité des quatre/cinquièmes.

#### MANDATS :

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est pas lui-même copropriétaire.

A cette règle impérative, deux seules exceptions :

1. le conjoint représente d'office son conjoint et ne doit pas justifier d'un mandat lui conféré par ce dernier.
2. en cas d'indivision, la masse indivise est représentée par un seul copropriétaire dûment mandaté ainsi qu'il a été dit ci-avant.

#### PROCES-VERBAUX :

Les délibérations et décisions es assemblées sont constatées par

| *Elouguina Feullet*

des procès-verbaux reproduits dans un registre spécial et signé par le président, le secrétaire et par les copropriétaires qui le désirent.

Les procurations sont annexées aux procès-verbaux.

#### MISSION DU GERANT :

La mission du gérant est de :

- veiller au bon entretien des parties communes
- assurer le fonctionnement des services communs, les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et de commander ceux que l'urgence ou la nécessité rendent indispensables, payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la communauté ;
- présenter trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier et annuellement, à l'assemblée générale les comptes généraux ;
- assurer la garde de la charte de l'immeuble et des archives intéressant la copropriété ; en délivrer des copies conformes à qui de droit ;
- souscrire, au nom des copropriétaires, tous les contrats d'assurances pour le compte commun, suivant les directives de l'assemblée générale ;
- instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre copropriétaires.
- faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes mesures conservatoires nécessaires ;
- représenter la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant. A cette fin, chacun des copropriétaires donne en souscrivant aux présentes, mandat contractuel et irrévocable au gérant en fonctions.

#### POUVOIRS DU GERANT :

Le gérant, dans les limites de sa mission, engage valablement les copropriétaires de l'immeuble, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision régulièrement votée de l'assemblée générale.

#### CONSEIL DE GERANCE :

L'assemblée générale peut donner des pouvoirs spéciaux à un conseil de gérance composé du président et de deux assesseurs de l'assemblée.

Ce conseil surveille la gestion du gérant, examine les comptes, résoud avec lui toutes questions importantes, notamment l'opportunité des travaux nécessaires mais non urgents.

Le conseil de gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès, d'absence, de démission ou de carence de gérance.

A défaut de conseil de gérance, ces pouvoirs peuvent être exercés par le président de l'assemblée si celui-ci le juge bon.

#### SURVEILLANCE :

L'immeuble est surveillé par le gérant ou encore par l'un ou l'autre des membres du conseil de gérance qui habite l'immeuble.

#### DISPOSITIONS DIVERSES :

##### STATUT REEL ET REGLEMENT PERSONNEL :

Toutes les dispositions du règlement présent doivent être considérées comme étant de droit réel. Elles s'imposent à tous les

*A. Lecomte*

propriétaires de fractions divises de l'immeuble prédécrit, à leurs héritiers et à leurs ayants droit à quelque titre que ce soit.

Le présent règlement ne peut être modifié que suivant les règles ci-avant décrites.

Les modifications ne sont opposables aux tiers que par la transcription au Bureau des Hypothèques.

Le présent règlement peut être complété par des règlements particuliers, consignes et décisions de l'assemblée des copropriétaires, qui ne seront pas de droit réel et dont la transcription hypothécaire n'est pas requise.

Le respect de ces règlements, consignes et décisions doit être imposé dans tous les actes de cession accédant à la propriété d'un lot ainsi que dans les baux conclus avec les locataires.

Au présent règlement, est actuellement joint un règlement d'ordre intérieur.

Le présent règlement de copropriété, le règlement particulier, leurs modifications, les consignes et décisions de l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que les plans annexés aux présentes, forment la "charte" de l'immeuble.

Ils doivent s'interpréter les uns en fonction des autres.

#### CLAUSE ARBITRALE.

Toutes contestations auxquelles donnerait lieu l'exécution ou l'interprétation des clauses du règlement général de copropriété dont fait partie le présent statut réel, sont tranchées par un arbitre désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, par le Président du Tribunal de Première Instance à Dinant.

L'arbitre doit statuer en amiable compositeur : il doit rendre sa sentence dans les quarante jours de sa désignation sous peine d'être déchu de ses fonctions, sans indemnité.

Ce délai ne peut en aucun cas être prolongé.

La sentence de l'arbitre est définitive, non susceptible d'appel ni de pourvoi en cassation, ni de requête civile.

La contribution aux frais d'arbitrage est réglée par un gérant.

L'assemblée générale ne peut supprimer la présente clause compromissoire qu'à la majorité des deux/tiers des voix.

#### FRAIS :

Les frais du présent règlement, du règlement complémentaire et des plans, sont à charge des copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts de l'indivision générale.

Ils s'élèvent par cent/millièmes des parties communes à la somme de un franc cinquante centimes de franc.

#### DOMICILE :

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire à défaut de notification par lui au gérant d'une autre élection de domicile dans l'Arrondissement de Dinant.

#### SERVITUDE DE PASSAGE.

L'acquéreur envisage la construction de parkings en sous-sol accessibles à partir du parking existant restant la propriété du vendeur.

Le vendeur cède droit de passage piéton et véhicule entre la rue Courtejoie et l'entrée sous-sol aux conditions ci-après :

15.

- un accès de plus ou moins 3.75 m de largeur, est en tout temps réservé, face à l'accès aux sous-sols de l'immeuble projeté.
- cet accès sera situé à plus ou moins 4.80m de la bordure des parkings du vendeur soit à plus ou moins 9.50m de la limite Sud permettant ainsi deux emplacements de parking de 2.40m de largeur S. E. de la parcelle conservée par le vendeur.
- l'accès véhicules sera assuré depuis la rue Courtejoie jusqu'au parking restant propriété du vendeur sur toute la largeur de la voirie privée soit plus ou moins 6 mètres de largeur.
- l'accès véhicule entre la voirie privée jusqu'à l'accès aux sous-sols de l'immeuble sera assuré sur une largeur minimum de 3 m en respectant le sens giratoire d'accès du parking du vendeur.
- les occupants du parking en sous-sol ne pourront en aucun cas stationner leur véhicule sur les parcelles restant propriété du vendeur.
- sauf accès en tant que clients du vendeur, les occupants et visiteurs de ces occupants de l'immeuble ne pourront stationner leur véhicule sur les parcelles restant propriété du vendeur.
- l'accès véhicules au sous-sol est exclusivement réservé aux occupants d'une cave en sous-sol ou titulaires d'un droit de parcage ainsi qu'aux services (tels eau, électricité...).
- en cas de sinistre, le service incendie pourra disposer d'un accès aux façades nord et ouest de l'immeuble projeté par l'acquéreur.
- l'entretien de la présente servitude de passage est à charge du propriétaire du fonds.

Ne varietur, Ciney, le dix-sept juin mil neuf cent quatre-vingt-huit.

Enregistré à CINEY

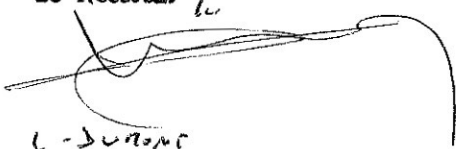
Quinze rôles sous renvoi.

le 27-06-1988

Vol. 26 fol. 12 c. 13

Reçu deux cent vingt-cinq francs (225)

Le Receveur y.

  
L. J. J. J.

