

Pierre NICAISE et Benoît COLMANT
Notaires-associés
Société civile à forme de SPRL
0477.430.931
RPM Nivelles
Allée du Bois de Bercuit, 14, 1390 Grez-Doiceau

**STATUTS DE LA COPROPRIETE de l'ensemble immobilier
sis à Grez-Doiceau, rue des Béguignages
« Résidence Le Béguinage »**

BC

Dossier : 009154/0830

Répertoire :

/08

Nombre de pages : 70

Droit d'écriture : cinquante euros

L'AN DEUX MILLE HUIT

Le dix juin

Devant Benoît COLMANT, notaire-associé résidant à Grez-Doiceau.

A COMPARU :

La société anonyme dénommée "PERSPECTIVES D.F.M.", dont le siège social est établi à 1390 Grez-Doiceau, rue du Stampia, 78.

Immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 860.943.294.

Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0860.943.294.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre Nicaise, à Grez-Doiceau, en date du vingt juin deux mille trois, publié par extraits aux annexes du Moniteur belge du sept juillet suivant sous le numéro 20030707-077028.

Ici représentée conformément à l'article 12 des statuts par :

- Madame DENIS Véronique, domiciliée à 1390 Grez-Doiceau, rue du Stampia, 78

- Monsieur MOUREAU Philippe, domicilié à 1390 Grez-Doiceau, rue des Bruyères, 10

- Monsieur FLEMAL Philippe, domicilié à 1390 Grez-Doiceau, rue de la Barre, 26.

Administrateurs de la société, agissant conjointement, nommés à cette fonction aux termes de l'acte constitutif dont question ci-dessous.

EXPOSE PRELIMINAIRE

1. Le comparant déclare être propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE GREZ-DOICEAU

Première division-Grez-Doiceau

Une parcelle de terrain sise à front de la rue des Béguinages, cadastrée d'après titre section A partie des numéros 402/E et 401/L et selon matrice cadastrale récente section A numéro 401 S pour une superficie selon cadastre et d'après mesurage ci-après relaté de six ares nonante-deux centiares (6a 92ca).

Ci-après qualifiée "le bien".

Tel au surplus que ce bien se trouve figuré au plan avec procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur Patrick Hanssens, géomètre-expert immobilier, à Wavre, Chemin de Vieusart, 192, le neuf décembre deux mille cinq ; lequel plan est demeuré annexé à l'acte reçu par les Notaires Benoît COLMANT, soussigné, détenteur de la minute, et Frédéric JENTGES, à Wavre, en date du 21 juin 2006, dont question ci-après dans l'origine de propriété.

ORIGINE DE PROPRIETE

La société anonyme « PERSPECTIVES D.F.M » est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de 1° Monsieur CHAIDRON Philippe Marie Etienne Julie, époux de Madame KEMPENEERS Anne, à 1390 Grez-Doiceau, 2° Monsieur CHAIDRON Didier Marie Léon Joseph, époux de Madame HAVET Colette, à 1390 Grez-Doiceau et 3° Monsieur CHAIDRON Bernard Marie Léon Gilbert, époux de Madame HAMAIDE Annick Jacqueline, à 4500 Huy, aux termes de l'acte reçu par les Notaires Benoît COLMANT, soussigné, détenteur de la minute, et Frédéric JENTGES, à Wavre, en date du 21 juin 2006, transcrit au bureau des hypothèques à Ottignies-Louvain-la-Neuve, en date du 13 juillet 2006, dépôt 06877.

À l'origine, le bien dépendait, sous plus grande contenance et sous les anciens numéros cadastraux 401/C, 402/D et 402/E, de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur Robert CHAIDRON et son épouse, Madame Isabelle DANDOIT pour l'avoir acquis, savoir:

- la partie anciennement cadastrée numéro 401/C, de Madame JACQMOT Bertha Augustine Victoire, veuve de Monsieur CHAIDRON Léon aux termes d'un acte reçu par le notaire Duvivier, ayant résidé à Grez-Doiceau, en date du quinze mars mil neuf cent soixante et un, transcrit.

- la partie anciennement cadastrée numéros 402/D et 402/E, de Monsieur MARICQ Louis, veuf de Madame Gourgue Maria, aux termes d'un acte reçu par le

notaire Robert Hulet, ayant résidé à Grez-Doiceau, en date du vingt-quatre décembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit.

Madame DANDOIT Isabelle, prénommée, est décédée le vingt et un février mil neuf cent nonante-neuf, laissant pour recueillir sa succession, son époux survivant, Monsieur CHAIDRON Robert, à concurrence de l'usufruit, et le surplus à ses trois enfants, étant Messieurs CHAIDRON Philippe, Didier et Bernard, tous prénommés, chacun à concurrence d'un/tiers.

Monsieur CHAIDRON Robert, veuf de Madame DANDOIT Isabelle, prénommé, est décédé le cinq octobre deux mille quatre, laissant pour recueillir sa succession ses trois enfants, Messieurs CHAIDRON Philippe, Didier et Bernard, tous prénommés, chacun à concurrence d'un/tiers.

2) Un permis d'urbanisme a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Grez-Doiceau le quatre avril deux mille six - référence 2005/5108.

Ce permis a été délivré en vue de la construction d'un immeuble à appartements.

Il restera annexé au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci.

3) Le comparant entend implanter sur la parcelle dont question ci-avant un projet immobilier consistant en la construction d'un immeuble à appartements multiples et un ensemble de cinq garages doubles destinés en tout ou en partie à la cession par unités juridiquement distinctes.

4) Ce projet sera réalisé en une phase et sera dénommé « Résidence Le Béguinage ».

Le présent acte crée les statuts de l'immeuble et a pour objet d'établir la division et de placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée le bien sur lequel le comparant a érigé un ensemble immobilier dénommé « Résidence Le Béguinage », tel que le fond de ce bien est décrit ci-avant.

I. Désignation et division de l'immeuble - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée

Sur le terrain ci-dessus décrit est érigé un immeuble à appartements avec divers garages.

Le comparant déclare vouloir placer cet ensemble immobilier sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre,

formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'immeuble sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après:

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

- d'autre part, en parties communes générales à l'ensemble immobilier qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires.

Elles seront divisées en dix-mille/dix-millièmes (1.000/1.000èmes), le tout rattaché à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement ou le garage ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible : le bien privatif (appartement - cave - garage) avec, comme accessoire indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes générales.

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

Les acquéreurs de biens dans cet ensemble immobilier dénommé « Résidence Le Béguinage », tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le

respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

II. Plans - Règlement de copropriété

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants formant ensemble une seule et même annexe:

1) Les différents plans dressés par les architectes « MOUREAU Carine et Roger SCPRL » à 1020 Bruxelles, Drève des Saules, 8, à savoir:

- Plan d'implantation - Coupes / profils d'implantation - Sous-sol / égouttage;
- Plan rez - Coupe AA ;
- Plan premier étage - combles - coupe BB ;
- Plan façades ;
- Plan d'égouttage.

2) Le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Grez-Doiceau en date du 04 avril 2006- référence : numéro 2005/5108.

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

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

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné.

Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétentes.

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

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

III. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

Généralités

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

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

Il en est notamment ainsi :

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

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

SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES REPRISES DE TITRES DE PROPRIETE ANTERIEURS

Il est ici rappelé que l'acte reçu par le notaire Robert Hulet, ayant résidé à Grez-Doiceau, le vingt-quatre décembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, mentionné ci-avant à l'établissement de propriété, stipule littéralement ce qui suit :

"Il signale cependant l'existence d'un passage donnant accès au bien donné vers la rue de la Barre et semblant s'exercer sur les parcelles cadastrales numéros 400 f et 401 g".

Le comparant déclare que ce passage ne concerne pas l'immeuble dont fait partie le bien objet des présentes.

IV. Modifications éventuelles à l'acte de base

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit de :

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

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

3°- de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.

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

Toutefois ces modifications ne pourront changer ni le montant total des dix-millièmes des parties communes ni la quote-part des parties communes affectée aux parties privatives. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots, l'accord éventuellement unanime des copropriétaires sera requis, sans préjudice à la modification des quotes-parts des charges pour les biens restant appartenir au vendeur.

L'acquéreur pourra demander certaines modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit et ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la construction, au bon voisinage, à la valeur respective des lots, et si l'état d'avancement des travaux le permet.

Les travaux ci-dessus désignés feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation du constructeur et de l'architecte du bâtiment et en cas d'exécution, contrôlés par ces derniers; les honoraires éventuels de l'architecte afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers seront supportés par l'acquéreur.

V. Mandat

Monsieur Philippe FLÉMAL est habilité à signer seul, mais au nom et pour le compte de la société « PERSPECTIVES D.F.M. », les actes qui seraient

établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

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

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

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

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

VI. Description de l'immeuble

1. Généralités

Cet ensemble immobilier comprend cinq appartements, cinq garages-doubles, dont deux situés dans une annexe de l'immeuble et cinq caves.

2 Division du bien.

2.1. RELEVÉ DU SOUS-SOL (niveau rue)

on y remarque:

A. Les parties communes ci-après :

- Un sas d'entrée avec sa porte comprenant notamment les boîtes aux lettres, parlophones et sonnettes, un accès au local compteurs et au hall d'entrée ;
- Un local compteurs avec sa porte ;
- Un hall avec sa porte donnant accès aux caves, au garage G4 et au dégagement comprenant l'escalier et l'ascenseur ;
- Un dégagement, un escalier et sa cage, un ascenseur et sa trémie, donnant accès au garage G1 muni de sa porte.
- La zone d'accès, deux zones vertes situées devant l'immeuble, ainsi que le talus situé à droite et à gauche de l'immeuble ;

Les portes donnant accès aux caves et aux garages ne font pas parties des parties communes.

B. Les parties privatives ci-après :

1. Les caves C1, C2, C3, C4, C5, toutes attachées à l'appartement portant le même numéro.
2. le **garage double G1** situé à gauche du dégagement quand on regarde l'immeuble depuis la rue comprenant:
 - en propriété privative et exclusive : le garage proprement dite avec ses portes;
 - en copropriété et indivision forcée : deux cent six/dix-millièmes (210/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.
3. le **garage double G2** situé dans le bâtiment secondaire gauche du bien quand on regarde l'immeuble depuis la rue (à droite du garage G5 quand on est face au bâtiment secondaire) comprenant:
 - en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec ses portes;
 - en copropriété et indivision forcée : deux cent septante/dix-millièmes (270/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.
4. le **garage double G3** situé à gauche du garage G1 quand on regarde l'immeuble depuis la rue comprenant:
 - en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte;
 - en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt/dix-millièmes (280/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.
5. le **garage double G4** situé à droite du bâtiment quand on regarde l'immeuble depuis la rue comprenant:
 - en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec ses portes;
 - en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante/dix-millièmes (260/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.
6. le **garage double G5** situé dans le bâtiment secondaire gauche du bien quand on regarde l'immeuble depuis la rue (à gauche du garage G2

quand on est face au bâtiment secondaire) comprenant:

- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec ses portes;
- en copropriété et indivision forcée : deux cent cinquante/dix-millièmes (250/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

2.2 Au rez-de-chaussée (niveau jardin), on y remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- Un dégagement, un escalier et sa cage, un ascenseur et sa trémie, donnant accès aux appartements A1 et A2
- un escalier et sa cage ;
- un ascenseur et sa trémie ;
- les terrasses, escaliers, murs de soutènement et jardins à usage privatif

B. Les parties privatives ci-après :

1. Un **appartement dénommé "appartement A1"** situé au rez à gauche du bâtiment quand on regarde depuis la rue, comprenant:

- en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet sans lave-mains, un séjour, une cuisine, une salle de douches et deux chambres, la **cave C1** sise au sous-sol ;
- en copropriété et indivision forcée : mille six cent nonante/dix-millièmes (1.690/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

Cet appartement aura la jouissance privative d'un jardin et d'une terrasse tels que repris au plan du rez dont question ci-avant.

2. Un **appartement dénommé "appartement A2"** situé au rez à droite du bâtiment quand on regarde depuis la rue, comprenant:

- en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet avec lave-mains, un séjour, une cuisine, une salle de douches et deux chambres, la **cave C2** sise au sous-sol ;
- en copropriété et indivision forcée : deux mille cent cinquante/dix-millièmes (2.150/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

Cet appartement aura la jouissance privative d'un jardin et de deux terrasses tels que repris au plan du rez dont question ci-avant.

2.3 RELEVÉ DU PREMIER ETAGE et DEUXIEME ETAGE (combles)

On y remarque:

A. Les parties communes au premier étage ci-après :

- Un dégagement, un escalier et sa cage, un ascenseur et sa trémie, donnant accès aux appartements A3 et A4
- un escalier et sa cage ;
- un ascenseur et sa trémie ;
- les balcons à usage privatif

B. Les parties communes au deuxième étage ci-après :

- Un dégagement, un escalier et sa cage, donnant accès à l'appartement A5
- un escalier et sa cage ;
- le coffret technique de l'ascenseur ;
- le balcon à usage privatif

C. Les parties privatives ci-après :

1. Un **appartement dénommé "appartement A3"** situé au premier étage à gauche du bâtiment quand on regarde depuis la rue, comprenant:

- en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet avec lave-mains, un séjour, une cuisine, une salle de bains et deux chambres, la **cave C3** sise au sous-sol ;
- en copropriété et indivision forcée : mille quatre cent trente/dix-millièmes (1.430/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

Cet appartement aura la jouissance privative d'un balcon tel que repris au plan du premier étage dont question ci-avant.

2. Un **appartement dénommé "appartement A4"** situé au premier étage à droite du bâtiment quand on regarde depuis la rue, comprenant:

- en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet avec lave-mains, un séjour, une cuisine, une salle de bains et deux chambres, la **cave C4** sise au sous-sol ;
- en copropriété et indivision forcée : mille sept cent cinquante/dix-millièmes (1.750/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

Cet appartement aura la jouissance privative de deux balcons tels que repris au plan du premier étage dont question ci-avant.

3. Un appartement dénommé "appartement A5" situé au deuxième étage, comprenant:

- en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un hall de nuit, un water-closet avec lave-mains, une salle de bains, une salle de douches avec lavabo, deux chambres et la cave C5 sise au sous-sols ;
- en copropriété et indivision forcée : mille sept cent dix/dix-millièmes (1.710/10.000èmes) indivis dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

Cet appartement aura la jouissance privative d'un balcon tel que repris au plan du deuxième étage dont question ci-avant.

VII. Règlement général de copropriété

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée du statut réel

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

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

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel, et

est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

Article 3.- Division

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

CHAPITRE II.- STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

Article 4.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives

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

Les parties privatives sont dénommées « Appartements, caves et garages ».

Les parties communes générales se rapportant à l'ensemble du terrain et des parties communes au bâtiment sont divisées chacune en dix-mille/dix-millièmes (10.000/10.000).

Ces parties communes générales sont réparties entre les diverses propriétés privatives, en proportion de leur valeur respective.

Article 5.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotités dans les parties communes générales attachées à chaque entité privative sont fixées au point VI du présent acte. Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du bien ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il conviendra de se référer à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitation normale (valeur intrinsèque).

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs

respectives des appartements ou autres locaux, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des dix-millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

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

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

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

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

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

Article 6.- Parties communes

Les parties communes générales sont divisées en quotités attribuées aux locaux suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

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

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

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

Cette description n'est pas immuable puisque c'est le critère d'usage ou d'affectation qui détermine le caractère commun général ou privatif d'un élément.

L'objet du présent article est ainsi de déterminer les éléments de l'immeuble divisé qui doivent être considérés comme privatifs ou communs. Sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1. Les parties communes générales représentent la quotité attribuée à chaque locaux dans la parcelle de terrain ci-avant décrite ;

2. Parties communes de l'immeuble dont la jouissance exclusive est rattachée à une partie privative

Les terrasses, balcons et jardins de l'immeuble et dont la jouissance exclusive est rattachée pour chacune à un appartement constituent des parties communes de l'immeuble, dont la jouissance exclusive est réservée à titre de servitude gratuite, aux occupants des locaux privatifs, auxquels ces terrasses, balcons et jardins sont, comme dit ci-dessus, affectées, tant que l'immeuble dont il s'agit subsistera.

Les frais d'aménagement et d'entretien desdits jardins, balcons et terrasses seront à charge des propriétaires ou occupants du local privatif auquel la jouissance exclusive desdites terrasses est rattachée.

Quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le syndic de l'immeuble aura le droit de faire effectuer d'office, et aux frais du propriétaire défaillant, les travaux d'aménagement ou d'entretien qui lui incombent en vertu de ce qui précède et qui n'auraient pas été effectués.

Les parties communes comprennent notamment :

1. terrasses - balcons - jardin

Les terrasses et balcons ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, murs de soutènement, sterfput, ventilations du sous-sol etcetera...) sans distinction aucune, étant des éléments commun, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les terrasses, balcons et les jardins à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous

les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives.

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

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

Ils sont attribués, comme dit ci-avant à l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des propriétaires des appartements y tenant.

Malgré leur affectation, cette fraction du sol conserve son statut de partie commune.

En contre-partie, le bénéficiaire en supporte les charges (charges communes particulières).

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

Il est expressément précisé que :

a) le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire, ni le droit de couvrir une terrasse ou balcon dont il a la jouissance exclusive, ni le droit d'en modifier les aspects.

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

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

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

2. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un appartement mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur de l'appartement desservi.

3. Chauffage

Les locaux privatifs sont équipés d'un chauffage électrique individuel qui est un élément privatif de chaque locaux privatifs.

Les canalisations et les convecteurs à l'usage exclusif des appartements sont privatifs.

4. Conduits-ventilations

Les ventilations, conduits divers et sorties toiture et façades sont à usage commun, sauf les ventilateurs proprement dits.

Le caractère de propriété privatif est donné aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur de l'appartement qu'ils desservent exclusivement.

5. Escaliers et ascenseurs permettant les accès aux appartements.

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

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

6. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, luminaires...) desservant par exemple les entrées et les halls, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les éléments extérieurs, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, des communs en général est déclaré partie commune.

7. Façades

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

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

8. Fenêtres en PVC structuré de teinte ivoire

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

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

Il est précisé que les portes d'entrée sont en PVC et que celle du local compteur (local commun) est en bois et que les travaux de peinture sont pris en charge par la copropriété ainsi que toutes les faces de portes donnant sur les halls et dégagements.

Les travaux de peinture des boiseries et ferronnerie extérieures et intérieures doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

9. Garde-corps et balustrades

Il est renvoyé à cet égard aux précisions contenues ci-avant.

10. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls, les dégagements, paliers, l'ouvre-porte automatique, parlophones, et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; les locaux techniques destinés aux compteurs d'eau, d'électricité, et les tuyauteries communes de distribution.

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

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

11. Gros murs

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

Il en résulte que les murs clôturant les cours et jardins sont de gros murs. En effet, s'ils étaient détruits, la cour ou le jardin cesserait d'être fermé, ce qui mettrait hors de sécurité non seulement le rez-de-chaussée, mais encore les étages.

12. Murs intérieurs séparant deux appartements

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

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

13. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

14. Murs intérieurs de l'appartement

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

15. Murs de clôture

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

Si les cours et jardins sont privatifs, les clôtures n'en sont pas moins en copropriété lorsqu'elles sont destinées à délimiter l'ensemble de l'immeuble. Ils sont mitoyens s'ils séparent plusieurs lots privatifs.

16. Murs (revêtements et enduits)

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

17. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

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

18. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

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

19. Portes palières

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

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

20. Puits et fosses d'aisance

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

21. Sol

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

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé; le

sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

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

22. Usage et jouissance exclusifs

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

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

23. Sous-sol non bâti

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

Il en est également ainsi du terrain situé sous le jardin.

24. Toit

Le toit est un élément commun au premier chef. Il comprend la structure et le revêtement. En font partie intégrante les chéneaux et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les fenêtres de toiture s'ils sont intégrés au toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

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

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture et des moteurs de ventilation et air conditionné éventuel.

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

Article 7.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble

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

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

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

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

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

Article 8.- Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'appartement ou du local privatif, à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion jusqu'à l'isolant acoustique et/ou thermique (sous l'éventuel chauffage sol) qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etcaetera...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, de l'électricité, du téléphone, etcaetera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-3 de statuts.

Article 9.- De la jouissance des parties privatives

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

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

Sont incompatibles avec ces principes, notamment, le fait pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Les propriétaires des appartements doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

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

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

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après, relatives aux "transformations".

Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini par l'architecte et

agréé par l'assemblée générale du complexe, et déposé chez le syndic.

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

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

Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée et notamment des paraboles.

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

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

Article 10.- Des limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, garages et caves, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades, avec l'accord de l'architecte auteur du plan.

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

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

Les garages: Les garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de

l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

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

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

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

Sauf accord de l'association des copropriétaires, le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

Les garages et caves ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires de locaux privatifs de l'immeuble.

Article 11.- Transformations

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix, et sous le contrôle de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance contrôle de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

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

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12.- Dénomination - Siège

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

Article 13.- Personnalité juridique - Composition

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

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront cependant du droit d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

Article 14.- Dissolution - Liquidation

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

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

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

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

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

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

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

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

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

Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaires de tous meubles qui sont utiles et nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antenne, tableaux, objets décorant des parties communes....

Article 16.- Objet social

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

Article 17.- Solidarité divisée des copropriétaires

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 § 3 et 4 du Code civil.

Article 18.- Actions en justice

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

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

Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée générale des copropriétaires

§ 1. Pouvoirs.

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

§ 2. Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quelque soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire; s'il n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura

que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 § 7.

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

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

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

§ 3.- Date et lieu de l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale annuelle se tient le premier vendredi de chaque année à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

§ 4.- Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

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

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

§ 5.- Ordre du jour.

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

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

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

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

§ 6. Constitution de l'assemblée.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, dissidents ou incapables.

§ 7.- Délibérations.

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

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

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

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

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

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

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

Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé

à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de départager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour, le plus de voix.

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

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

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

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

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

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

§ 8.- Majorité spéciale - Unanimité - objet du vote.

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

1. Le titulaire de parties communes générales prendra part au vote en fonction de sa quote-part détenue dans ces parties communes générales ;
2. les majorités suivantes seront d'application :
 - 1° à la **majorité des trois/quarts** des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes générales et/ou spéciales;
- b) de tous travaux affectant les parties communes générales et/ou spéciales, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

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

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

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

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

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

§ 9.- Actions en justice.

a) Par un copropriétaire.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.