

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.

C H A P I T R E V

ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES : L'ASSEMBLEE GENERALE - LE SYNDIC.

=====

SECTION PREMIERE - ASSEMBLEE GENERALE

Article 5.01 - 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 propriétaire.

Sous cette réserve, l'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs des propriétaires dans l'immeuble.

Ses décisions régulièrement prises, lient les propriétaires, y compris ceux qui sont absents ou qui s'opposent aux décisions, dans les conditions prévues ci-après.

L'assemblée générale réunit tous les propriétaires indistinctement.

La première assemblée générale statutaire sera exceptionnellement convoquée par les comparantes dès que la première nécessité s'en fera ressentir et de toutes façons dès que la moitié des parties privatives auront été vendues.

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

Article 5.02 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE - EXTRAORDINAIRE.

L'assemblée générale ordinaire se tient d'office chaque année, au jour, heure et lieu indiqués par le syndic, et ce, dans les trois premiers mois de chaque année.

Les convocations sont envoyées par lettre ordinaire au moins huit jours à l'avance par les soins du syndic.

Elles sont valablement envoyées à l'adresse où chaque propriétaire a déclaré pouvoir être atteint.

En cas de succession, la convocation est valablement adressée au dernier propriétaire connu du syndic.

Si l'ordre du jour vise une décision devant être prise à un nombre de voix supérieur à la majorité absolue, il en est fait mention dans les convocations et celles-ci doivent être envoyées par lettre recommandée à la poste ou par porteur.

L'assemblée générale ordinaire délibère notamment sur les nominations, les comptes de gérance, le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge du syndic, les prévisions budgétaires, les assurances, les réparations ou améliorations, l'alimentation du fonds de réserve.

En dehors de l'assemblée générale ordinaire, des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées à la diligence du syndic, à tout moment, lorsqu'une décision doit être prise d'urgence.

Les convocations aux assemblées générales extraordinaires sont envoyées quinze jours d'avance au moins et

trente jours au plus par lettre recommandée à la poste ou au porteur. Elles contiennent l'ordre du jour.

Article 5.03 - DROITS DES COPROPRIETAIRES.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes parts dans les parties communes peuvent également 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 le dit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Article 5.04 - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

§ 1er. L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires de lots quelque soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

Les personnes morales sont représentées par leur représentant légal.

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

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

§ 3. L'assemblée élit en son sein un président et deux assesseurs. Le syndic assume les fonctions de secrétaire à l'assemblée.

Ces fonctions peuvent être assurées par le représentant légal d'une personne morale propriétaire.

Article 5.05 - VOIX

§ 1er. Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses parts de copropriété dans l'indivision.

Le syndic ne dispose d'aucune voix, sauf s'il est lui-même copropriétaire.

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

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 confiée.

§ 2. Les propriétaires indivis d'un lot ne peuvent exercer leur droit de vote que par le truchement d'un mandataire votant au nom de l'indivision du lot.

A défaut de mandataire commun, les propriétaires d'un lot ne peuvent qu'assister à l'assemblée générale sans prendre part au vote.

Les mêmes dispositions s'appliquent lorsqu'un lot est l'objet d'un droit d'usufruit ou d'emphytéose.

Article 5.06 - QUORUM. MAJORITE

§ 1er. Sauf dispositions plus rigoureuses du présent règlement ou de la loi, une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire ne peut délibérer valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et si les copropriétaires présents ou représentés possèdent ensemble au moins la moitié des parts de copropriété.

§ 2. Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée à quinze jours au moins. La convocation à la nouvelle assemblée stipule qu'il s'agit d'une assemblée faisant suite à celle qui n'a pu délibérer.

La nouvelle assemblée délibère valablement sans condition de quorum, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

§ 3. Sauf dispositions plus rigoureuse découlant de la loi et du présent règlement, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix.

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.

§ 4. Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité de membres présents ou représentés à l'assemblée, mais de l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Article 5.07 - POUVOIRS - MAJORITE SPECIALE - UNANIMITE.

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

- la nomination et la révocation du syndic ;
- de transformer le domaine commun;
- d'y apporter des innovations susceptibles d'en rendre l'usage ou la jouissance plus étendus ou d'en augmenter la valeur ou le rapport;
- ect ...

Ses décisions sont prises :

- * à la majorité des trois/quarts des voix :
- pour toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration

des parties communes (pour autant toutefois, en ce qui concerne la jouissance des parties communes, que celle-ci n'ait pas été rattachée à l'un ou l'autre lot à titre d'accessoire, auquel cas, la décision de l'assemblée générale devrait être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires) ;

- pour toutes décisions relatives aux travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

- pour toutes décisions relatives à la création et à la composition du conseil de gérance.

* à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :

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

- pour la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci (sans préjudice aux règles de l'urbanisme) ;

- pour toute décision liée à la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

- pour toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir commun ;

- pour tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

* à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- pour toute décision dans le cadre de la reconstruction de l'édifice par suite de sa destruction totale.

- pour toute décision de modification de la répartition des quotes parts de copropriété ;

- dans les autres cas prévus par la loi.

Article 5.08 - MANDATS

Chaque propriétaire 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 être mandataire d'un propriétaire.

L'assemblée générale peut imposer des formules de procuration.

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 prétendre au vote pour un nombre de voix supérieur à la somme de voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 5.09 - PROCES-VERBAUX

Sauf procès-verbal établi par notaire, les délibérations et décisions des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux reproduits dans un registre spécial et signés par le président, le secrétaire et par les propriétaires qui le désirent.

Les procurations sont jointes aux procès-verbaux.

Article 5.10 - CONSULTATION DES ARCHIVES

Tout propriétaire est admis à consulter le registre des procès-verbaux et autres archives de l'immeuble, à en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour leur dépôt, le tout en présence du syndic.

Des extraits de ces documents peuvent être délivrés contre rétribution fixée par l'assemblée. Ils sont signés et certifiés par le syndic.

ARTICLE 5.11 - ACTIONS EN JUSTICE.

a) par un copropriétaire :

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

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut même se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

b) par un occupant :

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 § 4 nouveau du Code Civil.

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

ARTICLE 5.12 - OPPOSABILITE.

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

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

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des propriétaires du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

SECTION DEUX - SYNDIC

Article 5.13 - NOMINATION - PUBLICITE - DEMISSION.

Il est fait appel, par les propriétaires, aux services d'un syndic.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment, par l'indication du lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

Cet extrait est affiché à la diligence du syndic.

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci ne puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou à défaut au président de la dernière assemblée.

Article 5.14 - MISSION DU SYNDIC

Le syndic exécute les décisions de l'assemblée générale.

Il est notamment chargé :

- 1/ de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ; ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande.
- 2/ de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3 et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.
- 3/ d'exécuter et de faire exécuter ces décisions.
- 4/ d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

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

- la garde des archives intéressant la copropriété;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes;

5/ d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment:

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire, à les lui présenter selon la périodicité convenue, et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

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

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

7/ de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

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

9/ de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, et caftera ...

Le syndic dispose donc du pouvoir de représenter l'Association des Copropriétaires à tout acte authentique, en ce compris tout acte soumis à la formalité hypothécaire, tel que transcription et radiation.

10/ Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de gérance. Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement.

11/ d'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires;

12/ donner connaissance des décisions de l'assemblée générale au nouveau propriétaire d'un lot, sur la demande de ce dernier.

Article 5.15 - RESPONSABILITE - DELEGATION.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs qu'avec l'accord préalable de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 5.16 - CONSEIL DE GERANCE

L'assemblée générale procède à l'élection du conseil de gérance. Celui-ci est composé d'un président et de deux assesseurs.

L'assemblée générale peut donner des pouvoirs spéciaux au conseil de gérance.

Celui-ci a notamment comme obligation de veiller tous les ans au bon état d'entretien de certains travaux.

Ainsi, chaque année le conseil de gérance fera contrôler et nettoyer entre autres les balcons, les dégagements et les égouts afin d'éviter des obstructions.

Chaque année le conseil de gérance fera également vérifier et entretenir le toit, les jointures en plastiques (façades et fenêtres), les balcons et fenêtres afin d'y effectuer les réparations nécessaires. Il fera confirmer par écrit le résultat de cet entretien par la firme qui l'aura effectuer avec facture à charge des copropriétaires.

Les membres du conseil de gérance forment un collège et ne peuvent délibérer que s'ils sont tous présents ou représentés. Un membre absent ne peut se faire représenter que par un autre membre du conseil de gérance.

Les décisions sont prises à la majorité.

Le conseil surveille la gestion du syndic, examine ses comptes, résout avec lui toutes les questions importantes, notamment l'opportunité des travaux nécessaires mais non urgents.

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

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

Article 5.17 - DISPOSITION TRANSITOIRE

Exceptionnellement, la société comparante se réserve le droit de désigner le premier syndic. Le mandat de celui-ci expirera lors de la première assemblée générale.

C H A P I T R E VI

CHARGES ET RECETTES COMMUNES

=====

SECTION PREMIERE - CHARGES

Article 6.01 - ENUMERATION DES CHARGES

Les charges et frais communs sont, de façon générale, ceux qui ont trait:

a) à l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes; le montant de l'indemnité due par la copropriété constituée en faute; les primes d'assurance relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des propriétaires; les frais de procédure intéressant la copropriété; les charges publiques pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un propriétaire et, en général, tous autres frais et charges exposés par tous les propriétaires ou dus par la communauté;

b) à la réparation d'un dommage causé à la personne ou à la chose d'un habitant de l'immeuble, par un préposé de la communauté ou par une chose commune.

Les propriétaires contribuent aux frais et charges en question dans les proportions indiquées ci-après.

Article 6.02 - REPARTITION DES CHARGES

Les charges de l'indivision se répartissent entre tous les propriétaires selon les critères combinés de l'utilité et de la valeur.

Ainsi les charges se répartissent entre :

- celles utiles à l'ensemble de tous les lots, charges qui se répartissent entre eux dans la proportion de leurs parts respectives de copropriété et d'emphytéose établies à l'article 1.02. (ainsi en est-il à titre purement exemplatif du canon emphytéotique qui se répartit entre tous les copropriétaires selon ce mode de calcul). Ces charges se répartissent en dixmillièmes.

Observation : Il est fait observer que les charges de l'ascenseur, qui va du niveau moins un au niveau deux seront considérées comme des charges communes générales. Les charges de l'ascenseur se répartiront donc entre tous les lots de l'immeuble, en dix mille dixmillièmes.

- celles utiles aux seuls lots d'appartements, qui se répartissent entre eux dans la proportion prévue au tableau ci-après. Ces charges se répartissent en millièmes.

- celles utiles aux seuls lots de caves, qui se répartissent entre eux dans la proportion prévues au tableau ci-après. Ces charges se répartissent en quatre-vingtièmes.

- celles utiles aux seuls lots de parkings et garages, qui se répartissent entre eux dans la proportion prévue au tableau ci-après. Ces charges se répartissent en cinq cent quatre vingt deuxièmes.

- celles utiles aux seuls lots de parkings, garages et caves, qui se répartissent entre eux dans la proportion prévue au tableau ci-après. Ces charges se répartissent en millièmes.

- celles utiles aux seuls lots de parkings extérieurs uniquement. Ces charges se répartissent en cinquante-quatrième.
- celles utiles aux seuls lots de garages intérieurs uniquement. Ces charges se répartissent cinq cent vingt huitième.

On distinguera donc :

- les charges générales (qui incombent à tous);
- les charges de l'entité appartement (qui incombent aux copropriétaires des appartements);
- les charges de l'entité caves (qui incombent aux copropriétaires des caves);
- les charges de l'entité parkings (qui incombent aux copropriétaires des parkings);
- les charges de l'entité parkings et caves (qui incombent aux copropriétaires des parkings et caves),
- etc ...

Il est toutefois toujours loisible au syndic d'affiner le recours au critère de l'utilité.

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

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

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

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

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

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

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en

force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

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

Article 6.03 - TABLEAUX RECAPITULATIFS DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.

Paragraphe 1 - Tableau des charges communes générales.

<u>Lot</u>	<u>Nature du lot</u>	<u>Nombre de millièmes</u>
Premier	appartement A0-1	80/1.000èmes
Deuxième	A0-2	53
Troisième	A0-3	56
Quatrième	A0-4	23
Cinquième	1-1	24
Sixième	1-2	56
Septième	1-3	53
Huitième	1-4	79
Neuvième	2-1	24
Dixième	2-2	56
Onzième	2-3	53
Douzième	2-4	56
Treizième	2-5	23
Quatorzième	3-1	107
Quinzième	3-2	75
Seizième	3-3	32
Dix septième	parking 1	6
Dix neuvième	2	7
Vingtième	3	7
Vingt et unième	4	6
Vingt deuxième	5	7
Vingt troisième	6	7
Vingt quatrième	7	7
Vingt cinquième	8	7
Vingt sixième	9	7
Vingt septième	10	7
Vingt huitième	11	7
Vingt neuvième	12	7
Trentième	13	7
Trente et unième	14	7
Trente deuxième	15	7
Trente troisième	16	7
Trente quatrième	17	7
Trente cinquième	18	7
Trente sixième	19	7
Trente septième	20	7
Trente huitième	21	6
Trente neuvième	22	6
TOTAL :		1.000/1.000èmes
<u>Paragraphe deux - Tableau des charges communes particulières.</u>		

I - Tableau des charges communes particulières entre les propriétaires d'appartements.

<u>Lot</u>	<u>Appartement</u>	<u>Charges communes particulières</u>
Premier	appartement A0-1	80/1.000èmes
Deuxième	A0-2	53
Troisième	A0-3	56
Quatrième	A0-4	23
Cinquième	1-1	24
Sixième	1-2	56
Septième	1-3	53
Huitième	1-4	79
Neuvième	2-1	24
Dixième	2-2	56
Onzième	2-3	53
Douzième	2-4	56
Treizième	2-5	23
Quatorzième	3-1	107
Quinzième	3-2	75
Seizième	3-3	32

TOTAL : 850/800èmes

II - Tableau des charges communes particulières entre propriétaires de garages.

<u>Lot</u>	<u>garage</u>	<u>Charges communes particulières</u>
Dix septième	parking 1	6
Dix neuvième	2	7
Vingtième	3	7
Vingt et unième	4	6
Vingt deuxième	5	7
Vingt troisième	6	7
Vingt quatrième	7	7
Vingt cinquième	8	7
Vingt sixième	9	7
Vingt septième	10	7
Vingt huitième	11	7
Vingt neuvième	12	7
Trentième	13	7
Trente et unième	14	7
Trente deuxième	15	7
Trente troisième	16	7
Trente quatrième	17	7
Trente cinquième	18	7
Trente sixième	19	7
Trente septième	20	7
Trente huitième	21	6
Trente neuvième	22	6

TOTAL : 150
/200èmes

Exception : les propriétaires des lots auxquels la jouissance privative d'une partie de jardin est rattachée

ont l'obligation d'entretenir à leurs frais exclusifs la partie de jardin soumise à la dite jouissance.

Article 6.04 - REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

Cette provision sera payable par douzième le premier de chaque mois.

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

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

Le dit fonds de réserve pourra également sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires être alimenté par une provision permanente dont le montant sera arrêté par l'assemblée générale des copropriétaires.

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

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

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

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

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la simple majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-dessus.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

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

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

Article 6.05 - INDIVISION ORDINAIRE-USUFRUIT

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, le 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 audit lot.

Article 6.06 - RECOUVREMENT FORCE DES FRAIS COMMUNS

§ 1er. A défaut par les propriétaires de verser la provision réclamée par le syndic, ou de couvrir ce dernier de leurs parts des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui leur est adressé sous pli recommandé à la poste ou par porteur le syndic dispose des moyens de contrainte repris au § 2 ci-après, qu'il exerce moyennant autorisation du conseil de gérance, ou du président s'il n'y a pas de conseil de gérance.

Il ne doit pas justifier de cette autorisation à l'égard des tribunaux et des tiers.

§ 2. Le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes:

A) à assigner le défaillant en paiement des sommes dues;

B) à toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au propriétaire défaillant, délégation contractuelle et irrévocable des loyers étant donnée par la présente au syndic par chacun des propriétaires 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 syndic;

C) à réclamer à chacun des propriétaires, en proportion de sa contribution aux charges communes, la quote-part du défaillant dans les dépenses de la copropriété.

D) à solliciter de l'assemblée toutes mesures utiles.

§ 3. Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la copropriété sont, de plein droit, productives d'intérêts au taux légal, majoré de deux pour cent, net de toutes taxes et retenues quelconques, à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question au § 1er., sans préjudice à la réclamation de frais administratifs s'élevant de plein droit à quinze pour cent du montant réclamé. Les intérêts sont calculés par quinzaine, toute quinzaine entamée étant due en entier.

Article 6.07 - LOCATION

§ 1er. Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les propriétaires.

Néanmoins, les propriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le syndic sont scindés en deux parties, à savoir:

a) les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation;

b) les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les propriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

§ 2. Sauf convention contraire, le locataire supporte les primes d'assurances suivantes:

a) la surprime réclamée par l'assureur en raison de la renonciation à son recours contre le locataire (article 1732-1735 du Code Civil);

b) l'éventuelle surprime réclamée par l'assureur en raison de l'assurance contre le recours des voisins dans le chef des occupants;

c) la surprime due pour l'assurance contre les dégâts des eaux (couverture des objets appartenant au locataire ou de sa responsabilité civile).

§ 3. Les propriétaires ont l'obligation de communiquer au syndic l'identité des occupants de leurs locaux privés.

ARTICLE 6.08 - TRANSMISSION D'UN LOT.

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état :

1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date,

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

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

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

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

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

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

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

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, sans préjudice de conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic

devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 § 1er du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.

- le paiement est réputée exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

SECTION DEUX - RECETTES COMMUNES

Article 6.09 - PRINCIPE

Les propriétaires ont droit aux recettes communes de l'indivision, dans la mesure de leur intérêt dans celles-ci.

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valablement quittance.

Les mêmes principes que ceux développés supra pour les charges s'appliquent mutatis mutandi aux recettes communes.

C H A P I T R E VII

ASSURANCES

=====

SECTION PREMIERE - PRINCIPES GENERAUX

Article 7.01 - PRINCIPES

L'assurance peut avoir pour objet:

- a) le bâtiment et son contenu;
- b) la responsabilité civile que peuvent encourir les propriétaires en diverses circonstances.

Article 7.02 - RISQUES COUVERTS-INTERETS ASSURES

L'assemblée générale détermine les risques à couvrir et les montants pour lesquels ils doivent être assurés.

En dehors des assurances citées aux sections deux et trois et qui doivent être obligatoirement souscrites, l'assemblée peut conclure d'autres assurances.

Article 7.03 - REPRESENTATION DES PROPRIETAIRES

Le syndic est habilité de plein droit pour représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans devoir justifier d'une délibération préalable de l'assemblée.

Le syndic souscrit les contrats d'assurance, acquitte les primes et encaisse les indemnités au profit des propriétaires, sous sa seule quittance.

Article 7.04 - PAIEMENT DES PRIMES-SURPRIMES

Les primes des contrats d'assurance auxquels l'assemblée générale décide de souscrire, sont considérées comme dépenses communes incombant à tous les propriétaires dans la proportion reprise à l'article 1.02, sauf les cas où le règlement de copropriété prévoit une contribution particulière.

Si une surprime ou un supplément de prime est du en raison de la profession exercée par un occupant ou pour quelque autre cause, la surprime ou le supplément est à la

charge exclusive du propriétaire, sauf son recours éventuel contre l'occupant.

Article 7.05 - ASSURANCE UNIQUE

Toutes les assurances souscrites par un occupant dans les conditions ci-après et ayant pour objet le bâtiment, doivent être contractées auprès de l'assureur chargé d'assurer le bâtiment contre l'incendie.

De même, les assurances couvrant la responsabilité civile d'un occupant, doivent être souscrites auprès de l'assureur unique qui couvre la responsabilité de la copropriété.

Article 7.06 - POLICES

Chacun des propriétaires a droit, à ses frais, à un exemplaire des polices souscrites.

Il en est de même pour l'occupant dans la mesure où il s'agit d'assurances dont il supporte tout ou partie des primes ou surprimes.

Article 7.07 - EXCEDENT D'INDEMNITE

Si, après réparation, il s'avère qu'il reste un excédent d'indemnité, celui-ci est versé au fonds de prévision (éventuellement au nom des seuls propriétaires concernés).

SECTION DEUX - ASSURANCE DU BATIMENT

§ 1er. INCENDIE ET RISQUES ACCESSOIRES

Article 7.08 - PRINCIPE

Une police unique est souscrite au nom et pour compte de tous les propriétaires, pour couvrir le risque de dégât ou de destruction du bâtiment.

Article 7.09 - PARTIES COMMUNES-PARTIES PRIVATIVES

L'assurance en question à l'article précédent couvre tant les parties communes que les parties privatives.

Les capitaux assurés sont, s'il y a lieu, ventilés entre les parties privatives au prorata de la quote-part dans les parties communes rattachée aux parties privatives.

Article 7.10 - RISQUES ACCESSOIRES

Aux dommages provoqués par l'incendie sont assimilés tous dommages qui sont la conséquence de l'incendie dans les conditions prévues par la loi et par la police-incendie, notamment:

- frais de déblai et de démolition;
- foudre;
- explosion due au gaz, à la vapeur et autres causes;
- risques électriques;
- chutes d'avions;
- tempête;
- chômage immobilier;
- dégâts à la chose assurée ou diminution de sa valeur en raison de l'eau ou autre moyen d'extinction au feu.

Article 7.11 - RECOURS DES VOISINS

L'assurance couvre les propriétaires et occupants de l'immeuble contre les recours des voisins, que l'incendie ait pris naissance dans une partie commune, une partie privative ou une partie occupée à un titre quelconque par un propriétaire ou par un tiers.

Article 7.12 - RENONCIATION AU RECOURS ENTRE PROPRIETAIRES

Pour ce qui concerne leurs rapports, les propriétaires renoncent formellement à leur droit d'exercer un recours quelconque contre l'un d'eux ou contre la copropriété, du chef de la communication du feu d'une partie de l'immeuble à une partie, privative ou commune, ou aux objets se trouvant dans l'immeuble.

Article 7.13 - RENONCIATION AU RECOURS PAR LES OCCUPANTS

Les propriétaires s'engagent à faire renoncer les occupants de leur lot à tous recours tant contre eux-mêmes que contre les autres occupants de l'immeuble, pour dommages subis dans les conditions envisagées à l'article précédent.

Ils sont personnellement tenus en cas d'inexécution de cet engagement.

Les propriétaires renoncent à tout recours contre les occupants du chef de l'article 1732 du Code Civil.

Article 7.14 - ASSURANCE COMPLEMENTAIRE

Il est loisible à un propriétaire de contracter, pour son compte personnel, auprès de l'assureur de l'immeuble contre les risques d'incendie, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter les charges et primes.

Ce complément d'assurance peut couvrir:

a) des capitaux supplémentaires, soit que le propriétaire juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il a apporté des améliorations à son bien;

b) des risques non retenus par l'assemblée générale.

Dans ces hypothèses, le propriétaire a seul droit à l'indemnité allouée par suite de l'assurance complémentaire.

Article 7.15 - PAIEMENT DES INDEMNITES

Les indemnités sont encaissées par le syndic qui en donne valable quittance, sauf le droit de l'assemblée générale de donner des instructions au syndic pour le dépôt des indemnités dans un établissement déterminé.

Sans préjudice de ce qui est stipulé au chapitre suivant, la réparation du dommage se fait par les soins du syndic, sous contrôle de l'assemblée générale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction, le supplément est à la charge des propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision, si la charge de la remise en état peut être considérée comme une charge commune générale, est à la charge des seuls propriétaires concernés, si la charge de la remise en état peut être considérée comme une charge commune particulière (cfr article 6.02).

Le recouvrement de la quote-part de chacun dans les frais de restauration ou de reconstruction est régi par les dispositions des articles y relatifs.

Article 7.16 - OBJETS MOBILIERS PRIVATIFS

Chaque occupant de l'immeuble doit contracter, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir, contre les risques d'incendie et les risques accessoires, les objets mobiliers garnissant les locaux par lui occupés.

§ 2. DEGATS DES EAUX

Article 7.17 - PRINCIPE

§ 1er. Une assurance unique doit être conclue pour couvrir contre les dégâts des eaux tant les parties communes que les parties privatives de l'immeuble ainsi que tous les objets mobiliers appartenant aux occupants.

Le contrat est souscrit au nom des propriétaires, mais le bénéfice peut en être étendu aux occupants de l'immeuble, moyennant surprime éventuelle.

§ 2. Les règles énoncées aux articles 7.11, 7.12, et 7.13 sont applicables, mutatis mutandi, à l'assurance dégâts des eaux.

SECTION TROIS - ASSURANCE DE LA RESPONSABILITE

Article 7.18 - PRINCIPE

Une assurance unique est contractée pour couvrir la responsabilité des propriétaires, lorsque l'assemblée générale le juge utile.

L'assurance est obligatoirement souscrite dans les cas suivants:

a) dommage du fait du bâtiment (article 1386 du Code Civil), qu'il s'agisse des parties communes ou de parties privatives;

b) dommage du fait du personnel employé par la communauté (article 1384 du Code Civil).

La police doit contenir la stipulation que sont considérés comme tiers, les propriétaires, les locataires, les

occupants à un titre quelconque, le syndic, les personnes au service de la communauté ou d'un occupant de l'immeuble.

Article 7.19 - SINISTRES. INDEMNITES

Les indemnités sont affectées par le syndic à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance de l'indemnité, le surplus est réclamé par le syndic, par toutes voies de droit, à l'auteur du dommage ou à celui qui en est reconnu civilement responsable.

C H A P I T R E VIII DESTRUCTION DE L'EDIFICE =====

Article 8.01 - DESTRUCTION TOTALE ET PARTIELLE

L'édifice peut être détruit totalement ou partiellement.

Il est ici rappelé qu'en vertu des stipulations figurant dans l'acte de constitution d'emphytéose, l'emphytéote est tenu, en cas de sinistre, de réparer ou de reconstruire l'immeuble dans les deux ans du sinistre.

Article 8.02 - OBLIGATION DE RECONSTRUIRE

De ce fait, l'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

- a) si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.
- b) si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le conseil de gérance s'informerait, auprès du tréfoncier, sur la question de savoir s'il maintient ou non l'obligation pour l'emphytéote de reconstruire l'immeuble tel que cette obligation figure dans l'acte de constitution d'emphytéose.

1. si le tréfoncier maintient l'obligation de reconstruire, l'indemnité sera obligatoirement employée à la reconstruction.

2. si le tréfoncier donne son accord écrit de délier l'emphytéote de son obligation de reconstruire, il appartiendra à l'assemblée générale de décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire l'immeuble. Les décisions en cette matière sont prises conformément à l'article 5.07.

3. la reconstruction s'effectue toujours sur base des plans primitifs sauf décision des propriétaires prise conformément à l'article 5.07.

Article 8.03 - CONTRIBUTION AUX FRAIS DE RECONSTRUCTION

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de remise en état ou de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception dans ce délai sur ce qui sera dû, sauf le recours des copropriétaires contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus value de son bien et à concurrence de cette plus value.

Article 8.04 - RECOUVREMENT FORCE

Les propriétaires, et le cas échéant le syndic dûment mandaté par eux, peuvent contraindre, par toutes voies de droit, leur consort défaillant à acquitter sa part dans les frais de reconstruction.

Article 8.05 - DECISION DE NE PAS RECONSTRUIRE

Si après avoir obtenu l'accord écrit du tréfoncier, il était décidé de ne pas reconstruire l'immeuble, l'indivision prendra fin et les choses communes seront ou partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi, que le produit de la licitation éventuelle, seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

Article 8.06 - DECISION DE RECONSTRUIRE APRES AUTORISATION DE NE PAS RECONSTRUIRE.

Dans le cas où, à la suite d'un sinistre total ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, et nonobstant l'autorisation qui lui aurait été donnée de façon formelle par le tréfoncier de ne pas procéder à la reconstruction de l'immeuble, l'assemblée générale déciderait cette reconstruction, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voter contre la décision de reconstruire, seront tenus, par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou si, tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par voie de lettre recommandée adressée aux copropriétaires dissidents, dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire aura été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic.