



ETUDE

DE

Maître Géry van der ELST

NOTAIRE

ACTE DE BASE

RESIDENCE

"PARC DE LA SOURCE"

(PHASE A)

*rue de la Gare
à Ollignies-Louvain-la-Neuve*

L'an mil neuf cent nonante-neuf.

Le treize octobre.

Par devant Nous, Maître Géry van der ELST, Notaire résidant à Perwez.

- A COMPARU -

La société anonyme "J. CONCEPT", ayant son siège social à Perwez, section de Thorembais-Saint-Trond, rue du Moulin, 10.

Constituée suivant acte du Notaire Jacques TAYMANS, ayant résidé à Perwez, du huit février mil neuf cent nonante-quatre, publié par extrait à l'annexe au Moniteur Belge du onze mars suivant sous le numéro 940311-209.

- Inscrite au Registre du Commerce de Nivelles sous le numéro 76.348.

- Immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 452.817.972.

- Ici représentée par son administrateur délégué, en vertu de l'article treize des statuts, savoir:

Monsieur Serge Yves Victor JANSSENS, ingénieur civil des constructions, domicilié à Perwez, section de Thorembais-Saint-Trond, rue du Moulin, 10.

- Nommé à cette fonction tant par l'assemblée générale que par le Conseil d'administration ayant suivi la constitution de la société.

- Ci-après dénommée "le comparant".

- Laquelle, également dénommée aux présentes "le maître de l'ouvrage", préalablement aux opérations faisant l'objet des présentes, a exposé au Notaire soussigné et l'a requis d'acter ce qui suit:

CHAPITRE I - EXPOSE PRELIMINAIRE.

I) Description du terrain.

L'Université Catholique de Louvain est propriétaire du bien suivant:

Ville d'OTTIGNIES-LOUVAIN LA NEUVE

A Louvain-la-Neuve:

Une parcelle de terrain portant le numéro 4113b au plan de lotissement dénommé "de la rue de la Gare", sise à l'angle de la rue de la Gare et du chemin de la Pente, cadastrée ou l'ayant été sixième division, section B anciennement partie du numéro 122/3, contenant en superficie selon mesurage cinq ares quarante-trois centiares cinquante et un dixmillièmes, semblant actuellement cadastrée numéro 122/03^B pour cinq ares quarante-trois centiares.

Tel que ce bien est repris sous liseré jaune et sous le lot numéro 4113b au plan dressé le vingt-neuf janvier mil neuf cent

nonante-trois par Monsieur David de RADIGUES, géomètre-expert immobilier, à Louvain-la-Neuve, annexé à l'acte reçu par le Notaire Philippe JENTGES, à Wavre, le vingt-deux juin mil neuf cent nonante-trois.

II) Origine de propriété.

La parcelle 122/3 avait été acquise par l'Université Catholique de Louvain-Katholieke Universiteit te Leuven pour l'avoir acquise savoir:

- partie de Monsieur Octave Hector Ghislain VANDENBORREN, fermier, et de son épouse Madame Sidonie Constance Marie Alphonsine DEVROYE, fermière, à Ottignies, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Léon RAUCENT, ayant résidé à Wavre, le trente avril mil neuf cent septante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le vingt-six mai mil neuf cent septante, volume 571, numéro 12.

Les époux VANDENBORREN-DEVROYE en étaient propriétaires depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

- partie de Madame Simonne VANCOPPENOLLE, régente, épouse de Monsieur Albert Marie Joseph ROOSE, à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Léon RAUCENT, susdit, le dix-neuf juin mil neuf cent septante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le vingt-trois juillet suivant, volume 586, numéro 4; laquelle Dame VANCOPPENOLLE en était propriétaire depuis plus de trente ans.

Aux termes d'un acte reçu par le dit Notaire Léon RAUCENT, précité, le vingt-huit juillet mil neuf cent septante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le seize août suivant, volume 692, numéro 1, l'Université Catholique de Louvain-Katholieke Universiteit te Leuven a transféré avec d'autres et sous plus grand, au profit de l'Université Catholique de Louvain, le bien prédécrit.

III) Droit d'emphytéose.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Philippe JENTGES, à Wavre, en date du vingt-deux juin mil neuf cent nonante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le treize juillet suivant, volume 4229, numéro 2, la dite Université Catholique de Louvain a concédé en faveur de la société anonyme "Les Entreprises VANDEPUT", ayant son siège social à Overijse, Steenweg op Hoeilaart, 80, un droit d'emphytéose sur le bien prédécrit et autre, et ce pour une durée de nonante-neuf ans ayant pris cours le vingt-deux juin mil neuf cent nonante-trois.

Et aux termes d'un acte reçu le dix-sept novembre mil neuf cent nonante-huit par le Notaire TAYMANS, précité, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le quatorze décembre suivant, volume 5510, numéro 7, la société anonyme "Les Entreprises VANDEPUT", a cédé son droit d'emphytéose sur le bien prédécrit à la société anonyme "J.CONCEPT", comparante.

Une copie de l'acte reçu par le Notaire Philippe JENTGES, à

Wavre, en date du vingt-deux juin mil neuf cent nonante-trois, reprenant le contenu du bail emphytéotique, restera ci-annexée, mais non transcrite.

IV) Prescription urbanistique.

a) Permis de lotir.

Le terrain ci-avant décrit fait partie d'un plus grand ayant fait l'objet d'un permis de lotir approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville d'Ottignies-Louvain-La-Neuve en sa séance du premier février mil neuf cent nonante sous la référence "230/PML/45".

b) Acte de division.

L'acte de division du lotissement "de la Gare" a été reçu par le Notaire JENTGES, prénommé, le vingt-sept juin mil neuf cent nonante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles le seize juillet suivant, volume 3588, numéro 8.

c) Permis d'urbanisme.

Le bien prédécrit a fait l'objet d'un permis d'urbanisme, conjointement avec le lot 4101, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville d'Ottignies Louvain-la-Neuve en sa séance du vingt-cinq mars mil neuf cent nonante-trois sous la référence 25/93 et délivré le vingt-six mars suivant, d'un permis de bâtir modificatif approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville d'Ottignies Louvain-la-Neuve en sa séance du douze septembre mil neuf cent nonante-cinq sous la référence 186/95 et délivré le vingt et un septembre suivant, et d'un permis d'urbanisme modificatif approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville d'Ottignies Louvain-la-Neuve en sa séance du vingt-neuf juin mil neuf cent nonante-neuf sous la référence 171/99 et délivré le treize juillet suivant.

Le comparant et les futurs acquéreurs, comme leurs ayants droit et ayants cause à tous titres, d'éléments privatifs dans les bâtiments à ériger sur le terrain susdécrit seront tenus de respecter les diverses prescriptions résultant des actes visés ci-avant, tant que ces diverses prescriptions resteront d'application.

V) Projet de construction.

Le comparant entend implanter sur le terrain prédécrit un projet immobilier consistant en la construction d'un immeuble à appartements multiples, ensemble destiné en tout ou en partie à la cession par unités juridiquement distinctes.

CHAPITRE II - DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE.

a) Sur le terrain ci-dessus décrit sera érigé un immeuble à appartements multiples comprenant un sous-sol avec treize garages et quatre emplacements de parking couverts, un rez-de-chaussée, cinq étages dont un sous toiture, une toiture, jardinets, l'ensemble dénommé « Résidence Parc de la Source (phase A) »

Le comparant déclare vouloir placer cet immeuble 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 copropriété 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 "cave", ou « garage » ou "emplacement de parking" et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/dix millièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des 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 proprement dit, le cas échéant la cave et l'emplacement de parking 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, emplacement de parking ou 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 affectation de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs de biens dans la "Résidence Parc de la Source (phase A)", tant pour eux mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit 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.

b) L'assiette des constructions est le lot 4113b défini ci avant. Le bail emphytéotique concédé sur cette parcelle a été concédé à la société « Les Entreprises Vandeput » conjointement avec le droit de bail sur la parcelle voisine étant le lot 4101 du même lotissement.

La société « Les Entreprises Vandeput » a cédé son droit au

bail sur le lot 4113b à la société comparante et a érigé à ses frais et pour son compte un immeuble à appartement multiple sur le lot 4101.

Cet immeuble a fait l'objet d'un acte de base et d'un acte de base modificatif reçus par le Notaire Maurice DEKEYSER, ayant résidé à Wavre, les vingt-deux octobre mil neuf cent nonante-trois et sept février mil neuf cent nonante-cinq.

Ces actes relatent que le permis de bâtir concédé à la société « Les Entreprises Vandeput » autorise la construction en quatre phases, que la copropriété régie par les dits actes regroupe les phases B, C et D, et qu'aux phases B, C et D sont affectés mille/millièmes du droit d'emphytéose relatifs au lot 4.101.

La société comparante a appris, lors de la construction du bâtiment objet des présentes, que les lots 15, 16, 25 et 26 définis dans l'acte de base déterminant la division de l'immeuble érigé sur la parcelle 4110, mais empiétant en fait sur le lot 4113b, auraient été cédées, par la société « les Entreprises Vandeput », à des tiers, avec des quotités communes attachées au lot 4110. Ces lots constituent les quatre emplacements de parking P14, P15, P16 et P17 et les deux caves numérotées 8 et 9 décrits au présent acte et repris au plan « 01F » ci-annexé.

La société anonyme « Les Entreprises Vandeput » est tombée en faillite et la détermination de la propriété de ces lots n'a pu être trouvée à ce jour.

En conséquence :

1) Les parties privatives actuellement cessibles ne comprennent pas ceux des emplacements de parking P14, P15, P16 et P17 et les caves 8 et 9 cédés à des tiers.

Les quotités communes attribuées aux éléments privatifs actuellement cessible ont été calculées en dix millièmes, mais dans l'hypothèse où la société comparante pourrait réintégrer dans la copropriété régie par le présent acte les quatre emplacements de parking et les deux caves litigieuses, chaque lot actuellement cessible se verrait attribuer dans les constructions et dans le bail emphytéotique une quotité indivise de propriété déterminée par une fraction dont le numérateur serait identique au nombre de dix millièmes prévu aux présentes pour ces lots mais dont le dénominateur serait alors des dix mille cent quarantièmes.

En cas de réintégration de ces entités privatives, il serait établi un acte de base modificatif, prévoyant l'intégration dans la copropriété des parties privatives suivantes, propriété du comparant :

« - quatre emplacements de parking numérotés "P14" à « P17 ».

Comprenant chacun respectivement:

a) en propriété privative et exclusive: l'emplacement de garage proprement dit;

b) en copropriété et indivision forcée: trente/dix mille cent quarantièmes (30/10.140) indivis des parties communes.

- deux caves numérotées "8" et « 9 » comprenant chacune respectivement:

a) en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte;

b) en copropriété et indivision forcée: dix/ dix mille cent quarantièmes (10/10.140) indivis des parties communes. »

Et les quotités communes seraient alors établies en dix mille cent quarantièmes comme dit ci-dessus.

Les frais d'établissement de cette acte de base modificatif seront à charges du comparant ainsi que ceux de délivrance d'une copie à tous les propriétaires d'entités privatives dans l'immeuble.

En cas de non réintégration des ces entités dans la copropriété, cette situation devra être considérée comme une servitude grevant le lot 4113b, jusqu'au terme du bail emphytéotique dont état ci-dessus.

En cas de réintégration partielle d'une ou plusieurs de ces entités privatives, les solutions ci-avant seront appliquées mutatis mutandis, proportionnellement en tenant compte des quotités dans les parties communes visées au numérateur des fractions ci-avant ; le dénominateur étant modifié en fonction du nombre d'entités réintégrées.

Tous pouvoirs seront donnés dans les actes de mutation à intervenir avant la solution définitive de ce problème, à la société comparante à l'effet de constater, le cas échéant, les modifications requises au présent acte de base par acte authentique.

CHAPITRE III - PLANS - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Le comparant Nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- Les différents plans dressés par Monsieur Luc LECLERCQ, architecte, inscrit à l'Ordre des Architectes du Brabant, à savoir:

- 1) Implantation (100A).
- 2) Réseau d'égouts (00).
- 3) Sous-sol et garage (01F).
- 4) Rez de chaussée (02D).
- 5) Premier étage (03C).
- 6) Deuxième étage (04E).
- 7) Troisième étage (05D).
- 8) Quatrième étage (06D).
- 9) Cinquième étage - combles (07D).
- 10) Coupe AA (08C).
- 11) Coupe BB (09C).
- 12) Façade avant (10E).
- 13) Façade pignon (11F).
- 14) Façade arrière (12C).

- 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 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 compétente.

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 ici-même reproduites.

Il est précisé que l'implantation des appareils électriques et les aménagements intérieurs repris aux plans ci-annexés sont purement indicatifs.

CHAPITRE IV - SERVITUDES.

A) Servitudes résultant des actes précédents.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Maurice DEKEYSER, à Wavre, en date du vingt-deux octobre mil neuf cent nonante-trois, il résulte textuellement ce qui suit :

"Servitudes.

"Conformément et complémentaiement à ce qui est dit :

"- sub B.2 au cahier des charges annexé à chacun des actes "de division ci-après cités;

"- sub 9.4 des règles de lotissement annexé à l'acte de "division du vingt-sept juin mil neuf cent nonante dont question "ci-après,

"1. Le propriétaire précise que, depuis la rue de la Longue "Haie, à l'endroit ci-après précisé, les lots 4102, 4101 et 4103 "B, repris au plan ci-annexé, sont grevés d'une servitude d'accès, "tant pour piétons que pour véhicules, au profit des lots 4101, "4113 B et 4113 A.

"L'assiette de cette servitude est délimitée au plan ci-"annexé, par des liserés bleu et vert.

"L'assiette de cette servitude est située, depuis la rue de "la Gare (piétonnier), sous cette rue et ensuite en sous-sol des "lots 4101 et 4113 B et sous le piétonnier dénommé "Chemin de la Pente".

"Cette servitude est constituée pour permettre l'accès à la rue de la Longue Haie du lot 4113 A et des emplacements de parcage à réaliser par l'emphytéote en sous-sol des lots 4101 et 4113 B.

"L'emphytéote réalisera en outre, sur le lot 4102, l'aménagement de l'assiette de cette servitude, et ce, sous forme d'une allée carrossable intégrable au bâtiment qui serait ultérieurement érigé sur le lot 4102.

"2. Le propriétaire précise que la partie teintée en noir du

lot 4113 B au plan ci-annexé, est grevée d'une servitude de passage pour les canalisations d'égouts (eaux pluviales et eaux usées) au profit du lot 4113 A.

"3. Etant donné la situation des lots 4101 et 4113 B, les "conteneurs pour immondices de ces lots devront être amenés à la rue de la Longue Haie peu avant le ramassage de ces immondices et ramenés sur les dits lots dès après ce ramassage.

"L'emphytéote veillera à imposer à ses ayants droit la désignation d'un préposé désigné à cet effet.

"4. L'emphytéote s'engage à respecter tout ce qui précède sub 1 à 3 et s'oblige à en imposer le respect à ses ayants droit et ayants cause à tous titres.

"5. Le propriétaire et l'emphytéote précisent que le montant de la quote-part dans les charges d'infrastructures supportée par l'emphytéote et précisé sur l'article 6.2. tient compte de ce qui "précède sub 1 à 3, de sorte qu'il n'y a pas de charges à estimer pour la perception des droits d'enregistrement ni de droits d'enregistrement spécifiques à percevoir de ces chefs.

"On Omet.

"1.2.4. Destination du terrain.

"Le lot 4101 ci-dessus décrit est essentiellement destiné à des habitations à logements multiples, tel que cela est défini aux règles de lotissement annexées à l'acte de division mieux précisé ci-après.

"Les dites règles de lotissement précisent encore que pour les lots 4... le nombre d'emplacement de stationnement sera au moins égal à un emplacement par nonante mètres carrés de surface plancher brut, arrondi à l'unité inférieure.

"Le lot 4113 B ci-dessus décrit peut recevoir des habitations, des bureaux, des activités sociales, culturelles ou scientifiques sans but lucratif, pour autant qu'elles ne puissent être assimilées à une des destinations telles que des ateliers à caractère industriel, des dépôts, des magasins, des cafés, des dancings et des restaurants. Il peut également recevoir des ateliers artisanaux dont les activités ne sont pas perceptibles de l'extérieur, et ce, tel que cela est défini aux règles de lotissement annexés à l'acte de division du vingt-sept juin mil neuf cent nonante mieux précisé ci-après.

"Les dites règles de lotissement précisent encore que le nombre d'emplacements destinés au stationnement de véhicules automobiles à quatre roues sera au moins égal à un emplacement par logement. A ceux-ci s'ajouteront les emplacements nécessités par les activités différentes de l'habitation, à raison de un par quarante mètres carrés de surface brute au moins."

B) Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

- La construction de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci annexés, provoquera l'établissement entre les

différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi:

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) 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 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.

- Plus particulièrement le comparant rappelle l'existence d'une servitude de passage, reprise sous hachure pointillée au plan 100A ci-annexé, grevant les jardins dont la jouissance privative est attribuée aux appartements 3 et 4 et constitue une servitude « d'échelle » grevant les jardins et plus amplement précisée au point « 12) Jardins ».

CHAPITRE V - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

A) Généralités.

Il résulte des plans ci-annexés que l'immeuble objet du présent acte formant un ensemble architectural, se compose :

- d'une bâtisse comprenant dix-sept appartements et duplex, un bureau, onze caves, treize garages, quatre emplacements de parking et deux locaux pour compteur et réserve.
- d'une zone de jardin.

Les appartements et duplex, caves, garages, emplacements de parking formeront des parties privatives.

Toutefois la propriété des caves, garages et emplacements de parking ne pourra être cédée qu'à un propriétaire d'un appartement, d'un duplex ou du bureau dans une des résidences du Parc de la Source.

Dans l'hypothèse où une personne, autre que le comparant, serait propriétaire d'une cave, d'un garage ou d'un emplacement de parking sans être propriétaire d'un appartement, d'un duplex ou du bureau, la jouissance de cet emplacement, de ce garage ou de cette cave reviendrait de plein droit à la copropriété et ce jusqu'à régularisation de la situation.

Le bail emphytéotique fait partie des parties communes.

B) Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes.

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse et aux cours et jardins sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Les appartements situés sur plusieurs étages sont décrits à l'étage où se trouve leur porte d'entrée.

Les quotes-parts des parties communes attribuées à chacun des lots privatifs sont fonction de la valeur vénale initiale hors améliorations de chacun des lots privatifs et s'établissent comme suit :

A) Au niveau du sous-sol:

- **cinq garages intérieurs et caves** numérotés "P2-C2", « P4-C6 », « P6-C7A », « P7-C7B » et « P13-C3 ».

Comprenant chacun respectivement:

a) en propriété privative et exclusive: le garage et la cave proprement dit;

b) en copropriété et indivision forcée: cinquante-six/ dix millièmes (56/10.000) indivis des parties communes.

- **sept garages intérieurs** numérotés "P1", « P3 », « P5 », « P8 », « P9 », « P10 », « P11 » et « P12 ».

Comprenant chacun respectivement:

a) en propriété privative et exclusive: le garage proprement dit;

b) en copropriété et indivision forcée: quarante-six/ dix millièmes (46/10.000) indivis des parties communes.

- **quatre caves** numérotées "C1", «C4», «C5», et «C7c» comprenant chacune respectivement:

a) en propriété privative et exclusive: le local proprement dit avec sa porte;

b) en copropriété et indivision forcée: dix/dix millièmes (10/10.000) indivis des parties communes.

B) Au niveau du rez-de-chaussée:

- **Un appartement** dénommé "1", situé rue de la Gare 1/001, tenant à l'appartement "2" et à la cage d'escalier, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un water-closet, un séjour, une terrasse, une cuisine, une salle de bains et une chambre;

b) en copropriété et indivision forcée: quatre cent quarante-

deux/dix millièmes (442/10.000) indivis des parties communes.

- **Un appartement** dénommé "2", situé rue de la Gare 1/002, tenant aux appartements "1" et "3", comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un water-closet, un séjour, une terrasse, une cuisine, une salle de bains et une chambre;

b) en copropriété et indivision forcée: quatre cent trente-huit/dix millièmes (438/10.000) indivis des parties communes.

- **Un appartement** dénommé "3", situé rue de la Gare 1/003, tenant aux appartements "2" et "4", comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un water-closet, un séjour, une cuisine, une salle de bains et deux chambres;

b) en copropriété et indivision forcée: cinq cent cinquante-quatre/dix millièmes (554/10.000) indivis des parties communes.

- **Un appartement** dénommé "4", situé rue de la Gare 1/004, tenant à l'appartement "3" et au bureau, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un water-closet, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains et une chambre;

b) en copropriété et indivision forcée: trois cent nonante-cinq/dix millièmes (395/10.000) indivis des parties communes.

- **Un bureau** dénommé "4 bis", situé rue de la Gare 1/005, tenant à l'appartement "4" et au hall d'entrée, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: une pièce, une petite cuisine et un water-closet;

b) en copropriété et indivision forcée: cent quarante-huit/dix millièmes (148/10.000) indivis des parties communes.

C) Au niveau du premier étage :

- **Un appartement** dénommé "5", situé rue de la Gare 1/101, tenant à l'appartement "6" et à la cage d'escalier, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un water-closet, un séjour, une cuisine avec débarras, une salle de bains, un balcon et une chambre;

b) en copropriété et indivision forcée: quatre cent cinquante-cinq/dix millièmes (455/10.000) indivis des parties communes.

- **Un appartement** dénommé "6", situé rue de la Gare 1/102, tenant aux appartements "5" et "7", comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un water-closet, un séjour, une cuisine avec débarras, une salle de bains, un balcon et une chambre;

b) en copropriété et indivision forcée: quatre cent trente-huit/dix millièmes (438/10.000) indivis des parties communes.

- **Un appartement** dénommé "7", situé rue de la Gare 1/103, tenant aux appartements "6" et "8", comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un water-closet, un séjour, une cuisine avec débarras, une salle de

bains, un balcon et deux chambres;

b) en copropriété et indivision forcée: cinq cent cinquante-quatre/dix millièmes (554/10.000) indivis des parties communes.

- **Un appartement** dénommé "8", situé rue de la Gare 1/104, tenant à l'appartement "7" et à la cage d'escalier, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un water-closet, un séjour, une cuisine avec débarras, une salle de bains, un balcon et deux chambres;

b) en copropriété et indivision forcée: cinq cent quatre-vingt-neuf/dix millièmes (589/10.000) indivis des parties communes.

D) Au niveau du deuxième étage:

- **Un appartement** dénommé "9", situé rue de la Gare 1/201, tenant à l'appartement "10" et à la cage d'escalier, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, un séjour, une cuisine avec débarras, une salle de bains, un balcon et une chambre;

b) en copropriété et indivision forcée: quatre cent cinquante-cinq/dix millièmes (455/10.000) indivis des parties communes.

- **Un appartement** dénommé "10", situé rue de la Gare 1/202, tenant aux appartements "9" et "11", comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un water-closet, un séjour, une cuisine avec débarras, une salle de bains, un balcon et une chambre;

b) en copropriété et indivision forcée: quatre cent trente et huit/dix millièmes (438/10.000) indivis des parties communes.

- **Un appartement** dénommé "11", situé rue de la Gare 1/203, tenant aux appartements "10" et "12", comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un water-closet, un séjour, une cuisine avec débarras, un balcon, une salle de bains et deux chambres;

b) en copropriété et indivision forcée: cinq cent cinquante-quatre/dix millièmes (554/10.000) indivis des parties communes.

- **Un appartement** dénommé "12", situé rue de la Gare 1/204, tenant à l'appartement "11" et à la cage d'escalier, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un water-closet, un séjour, une cuisine avec débarras, une salle de bains, un balcon et deux chambres;

b) en copropriété et indivision forcée: cinq cent quatre-vingt-neuf/dix millièmes (589/10.000) indivis des parties communes.

E) Au niveau du troisième étage:

- **Un appartement** dénommé "13", situé rue de la Gare 1/301 , tenant à l'appartement "14" et à la cage d'escalier, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un water-closet, un petit bureau, un séjour avec coin cuisine, un dressing avec débarras, une salle de bains, un balcon et une chambre;

b) en copropriété et indivision forcée: cinq cent trois/dix

millièmes (503/10.000) indivis des parties communes.

- **Un appartement duplex** dénommé "14", situé rue de la Gare 1/302 ,

tenant à l'appartement "13" et au duplex "15", comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: - au troisième étage: un hall d'entrée, un water-closet, un séjour avec coin cuisine et salle à manger, un balcon et un escalier;

- au quatrième étage: deux chambres et une salle de bain avec water-closet;

b) en copropriété et indivision forcée: cinq cent quatre-vingt-neuf/dix millièmes (589/10.000) indivis des parties communes.

- **Un appartement duplex** dénommé "15", situé rue de la Gare 1/303, tenant au duplex "14" et à l'appartement "16", comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : - au troisième étage : un hall d'entrée, un water-closet, un séjour, une cuisine avec débarras, une chambre, une salle de bains et un escalier;

- au quatrième étage: deux chambres, un water-closet et une salle de bains;

b) en copropriété et indivision forcée: neuf cent cinquante-deux/dix millièmes (952/10.000) indivis des parties communes.

- **Un appartement** dénommé "16", situé rue de la Gare 1/304, tenant au duplex "15" et à la cage d'escalier, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un water-closet, un séjour avec coin cuisine et salle à manger, une salle de bains, un balcon, une chambre et deux débarras;

b) en copropriété et indivision forcée: cinq cent vingt-deux/dix millièmes (522/10.000) indivis des parties communes.

F) Au niveau du quatrième étage:

- **Un appartement duplex** dénommé "17", situé rue de la Gare 1/401 , tenant au premier étage du duplex "14" et à la cage d'escalier, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: - au quatrième étage: un hall d'entrée, un water-closet, un séjour, une cuisine, une réserve, un balcon et un escalier;

- au premier étage: une salle de bains avec water-closet et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée: six cent nonante-sept/dix millièmes (697/10.000) indivis des parties communes.

CHAPITRE VI - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

SECTION I: EXPOSE GENERAL.

ARTICLE 1.- DEFINITION ET PORTEE DU STATUT REEL.

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 paragraphe 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.- DEFINITION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

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, paragraphe 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.

SECTION II.- STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 4.- DIVISION DE L'IMMEUBLE EN PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

L'immeuble comporte des parties communes 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 "Appartement", ou "Cave", ou "Emplacement de parking" ou "Garage". Elles sont définies ci-avant.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000) réparties entre les diverses propriétés privatives, en proportion de leur valeur respective.

ARTICLE 5.- MODE DE CALCUL DE LA QUOTE-PART DE COPROPRIETE.

Les quotités dans les parties communes attachées à chaque entité privative sont fixées au 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).

Sauf le cas où les emplacements de parking « P14 » à « P17 » et les caves « 8 » et « 9 » seraient réintégrés dans la copropriété, 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 tantièmes 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 tantièmes 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 sont divisées en quotités attribuées aux locaux suivant un mode de répartition énoncé ci-avant.

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 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) Antennes.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

Il revient à l'assemblée générale des copropriétaires d'autoriser ou d'interdire l'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses privatives.

2) Balcons et terrasses.

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, et caetera...), étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.

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

Les revêtements de sol des balcons et terrasses sont eux des éléments privatifs.

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

3) 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.

4) Chauffage.

Les chaudières, les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des appartements sont privatifs.

Toutefois, les canalisations d'alimentation en gaz forment une partie commune particulière, ainsi qu'il sera détaillé ci-après.

5) Cheminées.

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun des propriétés chauffées au gaz.

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

6) Escaliers.

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

En outre, ils participent à l'homogénéité de l'édifice.

Eu égard à ce qui précède, et sauf les escaliers se trouvant à l'intérieur des parties privatives, les escaliers sont communs. Ils le sont dans toutes leurs sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

7) Electricité.

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, l'accès au garage, l'accès de manoeuvre du parking et des emplacements de parking, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique, à la machinerie d'ascenseur, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles, des communs en général est déclaré partie commune.

8) 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 hormis leur revêtement comme dit ci-avant.

9) Fenêtres.

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

Dès lors, sauf décision particulière de l'assemblée générale, les travaux de peinture sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord et par l'intermédiaire de cette dernière et les travaux de peinture des fenêtres et portes-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

10) Garage.

Les parties du sous-sol non attribuées privativement ont un caractère commun.

Les garages et emplacement de parking privatif sont entretenus par les propriétaires de ces entités.

11) Garde-corps et balustrades.

Il est renvoyé à cet égard aux précisions contenues sous les numéros 3 et 9.

12) Jardin.

Les jardins entourant l'immeuble à appartements et répertoriés sur le plan numéro "100A" sont à usage commun.

Toutefois, il est attribué aux propriétaires des appartements du rez-de-chaussée, dénommés "2", « 3 » et « 4 », l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des fractions de sol commun non bâti, aménagés en jardins, tel que la délimitation de chacun de ces jardins est reprise au plan précité (numéro "100A") ci annexé.

En contrepartie de sa jouissance, le bénéficiaire en supporte les charges. A défaut d'entretien par celui qui en a la jouissance, l'entretien de ces fractions de sol sera confiée à la personne désignée par le syndic pour l'entretien des autres abords mais aux frais du propriétaire défaillant.

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

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 dont il a la jouissance exclusive;

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

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

d) A l'occasion des déménagements, les jardins pourront être utilisés pour aider à l'installation des objets ne passant pas aisément par les parties communes intérieures. A charge pour l'utilisateur de rétablir le jardin dans son état antérieur.

13) Locaux à usage commun.

Sont communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sols, l'accès au garage, l'aire de manoeuvre devant les emplacements de parking et les garages, les locaux destinés à la copropriété, aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, les tuyauteries communes de distribution et l'installation d'ascenseur.

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.

14) 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.

15) 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.

16) Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs.

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

17) 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.

18) Murs de clôture.

Le cas échéant, 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 à usage 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.

19) 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.

20) Plafonds et planchers - Gros oeuvre.

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

21) 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.

22) Portes palières.

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

Toutefois, la peinture de la face extérieure de ces portes pourra être exigée par la copropriété et la teinte extérieure de ces portes ne pourra être modifiée qu'avec l'assentiment de la copropriété.

23) Puits et fosses d'aisance.

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

24) Sol.

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.

25) Toit.

Le toit est un élément commun au premier chef. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes (à l'exception du vitrage qui est privatif) s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

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

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

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

26) Ascenseur

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

L'ascenseur est un élément commun pour toutes les parties privatives situées aux caves, au rez de chaussée et à tous les étages, à l'exception du bureau dénommé « 4bis ». En ce sens il constitue une partie commune spéciale.

ARTICLE 7.- SITUATION JURIDIQUE DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE.

Sont réputées communes 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 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, grèvent de plein droit la fraction des parties communes qui en dépendent comme accessoire inséparable.

ARTICLE 8.- DEFINITION 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 avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, 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, et caetera...), 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, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et caetera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-2 des 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. Notamment ils éviteront de traîner dans les locaux privatifs et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "antibruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, d'utiliser des appareils ou instruments producteurs de sons dans une mesure non conforme à la destination de résidence familiale de l'immeuble.

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 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 téléphone 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.

L'immeuble sera raccordé aux régies de radio, télédistribution et téléphone. Les raccordements particuliers et abonnements sont à charges risques et périls des propriétaires ou occupants. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

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, caves et emplacements de garage 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 à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

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.

Caves: Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de locaux dans une des phase du « Parc de la Source ».

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété.

Emplacements de parking et garages: Les emplacements de garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants d'une des phases du « Parc de la Source », 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'accès vers le garage et l'aire de manoeuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

Les emplacements pour voiture ne peuvent être aliénés 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 la surveillance 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 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.

SECTION III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

ARTICLE 12.- DENOMINATION - SIEGE.

Cette association est dénommée " Association des propriétaires de la Résidence Parc de la Source (phase A)". Elle a son siège dans l'immeuble.

ARTICLE 13.- PERSONNALITE 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 dénomination 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 COPROPRIETAIRES.

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 propriétaire de tous meubles qui seraient 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.- SOLIDARITE DIVISE DES COPROPRIETAIRES.

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, paragraphes 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 COPROPRIETAIRES.

I) ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

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 souverainement 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 propriétaire 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; il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 paragraphe 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 jeudi, non férié, du mois de mai 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 recommandée 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.

La première assemblée sera convoquée par le comparant ou par le syndic désigné par lui dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble, auront fait l'objet d'une entrée en jouissance.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic et éventuellement les membres du Conseil de Gérance, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

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.

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.

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 est 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 unités qu'ils possèdent dans les parties communes.

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.

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

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;

b) de tous travaux affectant les parties communes, 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 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.

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 paragraphe 4.

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

10) Opposabilité.

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 copropriétaires 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.

11) Présidence - Bureau - Feuille de présence.

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de voix; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présences sera certifiée conforme par les membres du bureau.

II) SYNDIC.

1) Nomination.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

2) Révocation - Délégation - Syndic provisoire.

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 d'empêchement ou de carence du syndic. Il est appelé à la cause.

3) Publicité.

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, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa 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 le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

4) Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

5) Pouvoirs.

Le syndic est 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, paragraphe 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;

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;

- 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 lui présenter chaque trimestre 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, paragraphe 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire; les frais éventuels de cette communication faisant partie de la rémunération du syndic;

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 caetera;

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□ Il instruit les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, fait rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prend toutes les mesures conservatoires nécessaires.

6) Rémunération.

Le mandat du syndic peut être rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

7) Démission.

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un 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 de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

SECTION IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

ARTICLE 20.- FRAIS COMMUNS.

I) COMPOSITION DES CHARGES.

Les charges communes sont divisées en:

1□ charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot;

2□ charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en fonction de l'utilité pour chaque lot d'un bien

ou service constituant une partie commune.

Sont considérées comme **charges communes générales**:

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;

b) les frais d'administration;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;

e) l'entretien du "jardin" autre que les jardins dont la jouissance est attribuée de façon privative à un lot privatif, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;

f) les indemnités dues par la copropriété constituée en faute;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Les quotes-parts sont, sauf stipulations contraires des statuts, proportionnelles aux quotes-parts de chacun dans les parties communes, et ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix.

Sont considérées comme **charges communes particulières**:

- les dépenses relatives à l'entretien, à la réparation et au remplacement de l'installation d'ascenseur.

- les dépenses relatives à l'entretien, aux réparations et au remplacement des conduites de gaz, coffres, conduits et têtes de cheminées qui seront à charges des propriétaires des lots privatifs alimentés en gaz, proportionnellement à leur quote-part de parties communes dans les lots visés.

II) PREMIERES CHARGES COMMUNES.

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

1) le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes;

2) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou le comparant;

3) les frais d'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité.

III) CHARGES COMMUNES DE FONCTIONNEMENT.

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

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier

commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance, les frais d'éclairage des parties communes et caetera..., qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

ARTICLE 21.- CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES.

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

ARTICLE 22.- IMPOTS.

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

ARTICLE 23.- RESPONSABILITE CIVILE.

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

ARTICLE 24.- AUGMENTATION DES CHARGES DU FAIT D'UN COPROPRIETAIRE.

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

ARTICLE 25.- RECETTES AU PROFIT DES PARTIES COMMUNES.

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

ARTICLE 26.- MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES.

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

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'ils 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