

Dossier	BSJ	DE	Antenne de taxation	Droit d'écriture	Annexe (O/N)	Répertoire
MV - 2022/0662	Marche-en-Famenne	50 € + 100 €	Marche-en-Famenne	100 €	O	100.....

## ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

« LA RÉSIDENCE LES VERTS PLATEAUX »

SIÈGE : RUE DE BASTOGNE, 113 ET 113/A, À 6900 WAHA

### STATUTS STRUCTURES

AVEC EN ANNEXE, REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

#### CONSTITUTION – COPROPRIETE FORCEE

**Annexes (\*6) :** 1° Règlement d'ordre intérieur 2° Annexe normative 3° Permis avec plan(s) estampillé(s) – 4° Plan de division - 5° Rapport de quotités – \*\*6° Plans d'exécution

**L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE,**

Le seize janvier,

Par devant Nous, **Laurence ANNET**, notaire associé à Namur (Erpent), exerçant sa fonction au sein de la société à responsabilité limitée « *Pierre-Yves ERNEUX & Laurence ANNET, notaires associés* », ayant son siège social à 5101 Namur, chaussée de Marche, 577-579,

A Namur (Erpent), en l'Étude,

#### COMPARAISSENT

- 1) La Société à responsabilité limitée "**REDART INVEST**", ayant son siège à 5100 Wierde (Namur), rue du Quinque, 41, société inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0665.883.323 et immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 665.883.323.  
Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Annet, associée à Namur le sept novembre deux mil seize, publié par extraits à l'Annexe au Moniteur belge du quatorze du même mois sous le numéro 2016-11-14 / 0322951, et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes de l'assemblée

générale extraordinaire dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Annet, soussignée, le 29 juin 2023, publié par extraits à l'Annexe au Moniteur belge du 5 juillet suivant sous le numéro 2023-07-05 / 0366867 ;

Ici représentée par son administrateur, étant Monsieur POCHET Grégory, né à Namur, le trente novembre mil neuf cent septante-huit, domicilié à 5100 Wierde (Namur), rue du Quinque, 41.

Propriétaire du terrain ;

- 2) La **Société à responsabilité limitée « H&P IMMOBILIER »**, dont le siège est à Loyers, avenue des Dessus-de-Lives, 2, inscrite au Registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0544.875.823, et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 544.875.823 ;

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre-Yves Erneux, soussigné, le 27 janvier 2014, publié par extraits à l'Annexe au Moniteur belge du 10 février suivant 2014-02-10/0038139 ;

Dont les statuts ont été modifiés par l'acte reçu par le notaire associé Laurence Annet, à Erpent, le trente avril deux mil vingt, publié par extrait à l'annexe au Moniteur belge du quinze mai suivant, sous la référence 0322030 ;

Ici représentée par Monsieur POCHET Grégory, né à Namur, le trente novembre mil neuf cent septante-huit, domicilié à 5100 Wierde (Namur), rue du Quinque, 41, agissant en qualité d'administrateur de la société, désigné à cette fonction aux termes de l'acte constitutif de la société dont question ci-dessus.

Propriétaire des constructions.

Ci-après dénommées « *Les comparantes* ».

**AVERTISSEMENT REQUIS PAR LA LOI - CHOIX DU NOTAIRE**

- Les comparantes reconnaissent que le notaire a attiré son attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.
- Dans ce contexte, les comparantes nous ont requis d'instrumenter seul et n'ont pas jugé utile de s'adjoindre les conseils d'un avocat.

**I. DESCRIPTION GÉNÉRALE & ORGANISATION JURIDIQUE  
SOMMAIRE**

Schématiquement, le Développement immobilier peut être décrit comme suit :

- Ensemble immobilier unique,
- composé de deux immeubles avec parkings ;

- comptant ensemble 14 unités de logements avec 12 caves et 21 emplacements de parking, autorisés par un Permis,
- destiné à une fonction principalement résidentielle,
- et organisé dans une Copropriété forcée unitaire, avec deux Collèges de vote.

## II. LEXIQUE

- Tout texte juridique est susceptible d'interprétation. Pour en faciliter l'exercice, la Comparante entend préciser les contours de certains mots, certaines expressions ou abréviations par l'adoption du Lexique suivant, présenté dans l'ordre alphabétique :
  1. **Acte** : désigne le présent acte ;
  2. **Acte de base** : désigne le premier volet (le second étant le règlement de copropriété) obligatoire des Statuts. Il établit la division juridique de l'Ensemble immobilier et suivant l'article 3.85, §1<sup>er</sup>, alinéa 2 du Code civil, comprend 1° la description de celui-ci, des parties privatives et des parties communes 2° et la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, en tenant compte de leur valeur respective ;
  3. **Annexe normative** : désigne l'annexe à l'Acte dans laquelle figure la reproduction des principales dispositions légales et, le cas échéant, réglementaires en vigueur en matière de copropriété forcée, ainsi qu'éventuellement, la jurisprudence la plus significative à propos d'un sujet donné ;
  4. **Association des copropriétaires (en abrégé, ACP)** : désigne l'Association de copropriétaires, dotée de la personnalité juridique, en vertu de l'Acte, après ou depuis transcription au Bureau de sécurité juridique compétent, de la première mutation d'un Lot inclus au sein de celui-ci ;
  5. **Assemblée générale** : désigne l'assemblée générale de l'Association des copropriétaires unitaire, précédée, le cas échéant, de Réunions préparatoires, lorsqu'il existe un ou plusieurs Collèges de vote ;
  6. **Bâtiment** : désigne toute construction ou installation érigée par l'effet de l'intervention humaine au sein de l'Ensemble immobilier, incluant en principe le Terrain ;
  7. **Bureau de sécurité juridique** : désigne le bureau inclus dans l'Administration générale de la documentation patrimoniale, chargé de transcrire les présentes, en vue notamment d'assurer leur opposabilité aux tiers et, après une première mutation de

Lot, la naissance de la personnalité juridique conférée aux associations de copropriétaires ;

8. **Bien** : désigne la parcelle cadastrale visée dans l'Acte de base, en l'occurrence la parcelle actuellement cadastrée section B numéro 0082YP0000;
9. **Charges** : s'entend de toutes dépenses d'administration, de conservation, d'entretien, de réparation, de réfection ou de remise en état des parties communes, à l'exclusion des frais de reconstruction, en cas de sinistre ou de destruction ou encore, des dépenses liées aux actes de disposition caractéristiques des investissements immobiliers (ex. achat ou vente de parties communes) ;
10. **Charges communes générales** : charges communes qui incombent à tous les copropriétaires, en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes générales ;
11. **Charges communes générales spéciales** : charges qui incombent à certains copropriétaires en particulier au sein de la copropriété principale, en proportion de l'utilité effective ou potentielle que revêt la partie commune générale en question pour les Lots concernés ;
12. **Charges communes particulières** : charges qui incombent à certains copropriétaires en particulier, en parallèle de la propriété de parties communes leur appartenant à eux seuls, à l'exclusion des autres copropriétaires (notion de parties communes particulières). Lorsqu'au sein de ceux-ci, le critère de l'utilité effective ou potentiel est déployé, il est alors question de *charges communes particulières spéciales ou spécifiques* ;
13. **CoDT** : Code de Développement Territorial ;
14. **Collège de vote** : désigne la ou les instances collégiales formées par les (seuls) copropriétaires qui, pour des postes de charges communes particulières ou de charges communes générales spéciales mais uniquement pour ces charges, se voient reconnaître le droit exclusif de voter en assemblée générale en vertu de leurs quotes-parts de charges, à la condition que cela n'affecte pas la gestion des parties communes (ex. sinistre, standing, sécurité, destination, ...) et qui (ces instances), le cas échéant, peuvent se réunir (individuellement) en amont de ladite assemblée générale plénière à des fins strictement préparatoires et dans ce contexte, préparer des Résolutions qui ne produiront d'effet à l'égard des tiers, des copropriétaires et de l'association délibérante qu'après, avoir été votées en assemblée générale. Cette séance préparatoire doit se tenir en présence du syndic;

- 15. Conseil de copropriété** : désigne l'organe facultatif ou obligatoire, en fonction du nombre de Lots que contient la résidence en question, chargé de veiller à la bonne exécution des missions du ou des Syndic(s), le cas échéant, selon l'Assemblée générale dont il est l'auxiliaire et investi, le cas échéant, de délégation annuelle sur des questions déterminées, pour autant que ces missions ne portent pas préjudice aux compétences impératives reconnues tant à l'Assemblée qu'au syndic ;
- 16. Copropriétaires** : désigne les titulaires d'un droit de propriété, le cas échéant, à concurrence de quotités indivises - ou par extension, d'un autre droit réel incluant une prérogative de jouissance (effective ou à terme) - portant sur un Lot ;
- 17. Copropriété unitaire** : copropriété dotée d'une seule association de copropriétaire avec personnalité juridique et par voie de conséquence, d'un seul syndic ;
- 18. Ensemble immobilier** : désigne l'ensemble des parcelles cadastrales bâties, destinées à être urbanisées et placées sous statut de copropriété forcée, soit dans une copropriété unitaire avec le cas échéant, un ou plusieurs collège de vote, soit dans une association principale de copropriétaires avec une ou plusieurs association(s) partielle(s) de copropriétaires ou s'il y a plusieurs degré de sous-copropriétés, association(s) secondaire(s) et une ou plusieurs association(s) tertiaire(s) dotées chacune de la personnalité juridique, comportant alors au moins 20 Lots (privatifs) au sens de l'article 3.84, alinéa 4 du Code civil ;
- 19. Immeuble « Logements » ou Immeuble** : désigne le bâtiment à appartements, inclus dans la copropriété unitaire, auxquels est attaché un Collège de vote pour autant qu'existe des parties communes particulières ou parties communes générales spéciales, selon les modalités énoncées aux présentes, en particulier ici l'Immeuble A et l'Immeuble B ;
- 20. Décision d'assemblée générale** : désigne toute décision de l'assemblée générale principale ou partielle statuant, soit à propos des parties communes générales, soit à propos de parties communes particulières, étant, le cas échéant, l'expression du choix fait par un collège de vote et visant à permettre à celle(s)-ci de sortir leurs effets à l'égard de l'ensemble de la copropriété et des tiers ou au contraire, à refuser de leur donner cet effet ;
- 21. Emplacements de parking** : désigne l'espace **ouvert** destiné à garer ou à entreposer des véhicules destinés au transport privé

(voitures automobiles, motocyclettes avec ou sans side-car, vélos-moteurs, scooters, ... ) ;

- 22. Fonds de roulement** : correspond à la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques relevant des charges communes, déposée sur un compte distinct au nom de l'Association des copropriétaires, telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie, les frais d'entretien des zones communes extérieures, les primes d'assurance collective contre l'incendie et risques assimilés,...
- 23. Fonds de réserve** : correspond à la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques relevant des charges communes (générales ou particulières), déposée sur un compte distinct au nom de l'Association des copropriétaires, telles que celles occasionnées par le renouvellement ou la réparation des parties communes de l'ensemble immobilier ;
- 24. Fonds spéciaux** : correspond aux autres fonds, le cas échéant, plus précisément qualifiés, dont une association de copropriétaires déciderait de se doter, et correspondant impérativement à un compte bancaire distinct ;
- 25. Gros mur** : désigne le mur qui est porteur ainsi que sa fondation dans le sol, de manière que s'il était détruit la ou les constructions ne seraient plus stables. Il en est ainsi des fondations et du gros-œuvre, qu'il soit en bois massif, en béton, en maçonnerie ou en acier, qu'il s'agisse des murs de soutien, des poutres maîtresses ou des colonnes porteuses ;
- 26. Infrastructures** : désignent l'ensemble des fondations d'un ouvrage ainsi que d'éventuels niveaux enterrés assurant le transit des efforts venant de la partie aérienne du projet (superstructure) vers les éléments de fondations notamment grâce à des poutres et des poteaux (éléments de structure de la superstructure), implantées dans et au-dessus du Terrain, tels que les piliers, poutres, dalles et autres éléments qui soutiennent et assurent la stabilité du ou des Bâtiment(s) et constituant en tout état de cause, des parties communes;
- 27. Loi** : désigne le Livre 3 « Les biens » du Code civil ;
- 28. Lot (ou Lot de copropriété)** : désigne toute unité susceptible d'une propriété pleine et entière (appartement, emplacement de parking et cave) à laquelle est indissolublement attachée une quotité dans les parties communes de l'Immeuble ;
- 29. Origine de propriété** : désigne la relation de la transmission de la propriété, sur une période au moins équivalente aux 30

dernières années, permettant, par l'effet de la jonction des possessions (art. 2235 de l'ancien Code civil), de se mettre dans les conditions de l'usucapion (mode judiciaire d'acquisition de la propriété immobilière) et ainsi, de consolider la présomption de propriété attachée à la publicité hypothécaire ;

**30. Parties communes :** désigne les parties desservant l'Immeuble composées 1) du Terrain, 2) des Infrastructures, 3) de la Superstructure de l'Immeuble 4) ainsi que des Toitures ;

**31. Parties communes générales :** parties desservant l'ensemble du Complexe immobilier, composées des éléments suivants 1) Terrain, zones de dégagement, 2) l'infrastructure qui n'est pas du privatif ou du commun particulier à un des bâtiments, 3) ainsi que de la superstructure qui n'est pas du privatif ou du commun particulier à un des bâtiments ;

**32. Parties communes particulières :** à l'exclusion des parties communes générales qui précèdent, désigne les parties communes propres à chaque Immeuble (Immeuble A et Immeuble B), le cas échéant, organisées dans le cadre d'une Sous-copropriété ou simplement pourvue d'un Collège de vote, qui sont communes aux (seuls) Lots les composant respectivement, étant affectées à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, de tous ou partie de ces Lots.

Seront ainsi des parties communes particulières, propres à chacun des Immeubles concernés, à savoir respectivement l'Immeuble A et l'Immeuble B, car se trouvant respectivement dans lesdits Immeubles (comme repris au plan de division) :

- 1) les cages d'escalier et couloirs desservant les Lot, depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage, le cas échéant grevé, d'une servitude de passage,
- 2) les cages d'ascenseur desservant les Lot, pour certains, depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage, le cas échéant grevé d'une servitude de passage ;
- 3) les locaux techniques propres à chacun des Immeubles (locaux techniques, compteurs, etc...),
- 4) la Superstructure de chacun des Immeubles, à savoir tout ce qui est structurel aux différents niveaux concernés, sans participer directement à la stabilité du Complexe en général,
- 5) et les techniques ne desservant que ces Immeubles.

**33. Permis :** désigne le permis délivré à la S.A. ARDENT HOME, en l'occurrence le Permis d'urbanisme délivré par le Collège communal de la Ville de Marche-en-Famenne, daté du treize septembre deux mil vingt-et-un, portant le numéro de

référence PU/2020/170 – Réf. DGO4 : F0510/83034/UCO/2021/22/214520, ayant pour objet la construction de deux blocs de sept unités, soit un total de quatorze unités de logement et vingt-et-une unités d'emplacement de parking, en ce compris toutes modifications ultérieures, ainsi que le permis délivré par le Collège communal de Marche-en-Famenne le 11 décembre 2023, portant le numéro de référence PU/2023/145 – Réf DGO4 : F0510/83034/UCO/2023/127/2350300 ayant pour objet la mise en œuvre de colonnes au droit des balcons d'un ensemble de logements (modification PU/2020/170), annexés aux présentes sans transcription hypothécaire ;

- 34. Plan de division :** désigne les plans dressés par le Géomètre-Expert Sébastien Massart, à Bolinne, pour compte de la SRL « SMGE SRL », dont le siège est à 5310 Bolinne, rue du Bois Alexandre 3, le douze juin deux mil vingt-deux, sur base des plans réalisés par le bureau d'architecture SRL « Hotua-Poncelet », à Marche-en-Famenne, conformément à la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de Géomètre-Expert, aux fins a) de l'organisation générale de l'Ensemble immobilier placé sous statut de copropriété et indivision forcée, b) de l'identification 1° des parties communes 2° et des Lots. Le notaire certifie que le Plan de division est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sans avoir été modifiés depuis lors, sous les références « 83053/10780 » et par conséquent réputé transcrits en même temps que le présent acte conformément à l'article 1<sup>er</sup>, dernier alinéa de la loi hypothécaire. Ce Plan est joint au rapport quotité dont question ci-dessous.
- 35. Rapport de quotités :** désigne le rapport visé à l'article 3.85, § 1<sup>er</sup>, alinéas 2 et 3 du Code civil, dressé par le géomètre-expert Sébastien Massart, à Bolinne, pour compte de la SRL « SMGE SRL », le douze juin deux mil vingt-deux, annexé aux présentes et transcrit avec lui ;
- 36. Règlement de copropriété :** désigne le second volet (le premier étant l'acte de base) obligatoire des Statuts qui, suivant les article 3.85, §1<sup>er</sup>, alinéa 3 et 3.87, § 2 du Code civil, comprend 1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, en ce compris les éventuelles Servitudes d'usage exclusif ; 2° les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les

clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges ;

- 37. Règlement d'ordre intérieur :** désigne le règlement sous seing privé, obligatoire dans le cadre de l'organisation d'un régime de copropriété forcée qui sera annexé au présent acte, signé « *ne varietur* » et revêtu de la mention d'Annexe pour en faire partie intégrante, être transcrit avec lui et bénéficiaire en l'état, de la force exécutoire. Il est susceptible d'être amendé ultérieurement, en la forme sous seing privé, sans toutefois, quant à ces dernières modifications, bénéficier encore de la force exécutoire. Suivant l'article 3.85 § 2 du Code civil, il comprend au moins 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, en ce compris le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes conservatoires et les actes d'administration provisoire; 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission; 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires. Il peut encore comprendre des stipulations facultatives visant, d'une part, à faciliter la vie de la copropriété, notamment par la détermination de règles d'utilisation des parties communes et dans une certaine mesure, des parties privatives et d'autre part, à préciser l'organisation matérielle des organes ou instances de la copropriété ;
- 38. Résidence :** désigne la présente copropriété unitaire, ouverte à toutes les catégories de propriétaires et d'occupants ;
- 39. Résolution :** désigne tout vote préparatoire pris sur un point de l'ordre du jour d'un Collège de vote, aux conditions arrêtées dans les Statuts, à propos de parties communes particulières ou de parties communes générales spéciales,
- le cas échéant, selon la formulation retenue, obligatoires pour les copropriétaires concernés seulement jusqu'à l'assemblée générale plénière suivante, aux conditions et dans la limite des articles 1134 (force obligatoire) et 1341 (preuve) du Code civil,
  - dont les effets n'existent à l'égard de la copropriété et des tiers, qu'en cas de vote par l'assemblée générale principale ou partielle.
- En conséquence, le notaire rappelle qu'il est vivement conseillé au syndic de ne poser que des actes de nature

conservatoire ou d'administration, tant que le vote en assemblée générale n'est pas dûment intervenu ;

- 40. Réunion préparatoire :** désigne toute réunion tenue par un Collège de vote en amont des assemblées générales plénières, habilité à s'accorder sur une ou plusieurs tendances ou encore, à dégrossir le débat par des échanges préalables ou exceptionnellement, à se lier contractuellement jusqu'à l'assemblée générale, par voie de résolution(s) à propos des parties communes particulières et des parties communes générales spéciales propres à un Immeuble donné, en préparation de l'assemblée générale plénière suivante ;
- 41. Site :** désigne l'*ensemble immobilier* au sens du droit de l'urbanisme couvert par un permis d'urbanisme (simple), placé en vertu du présent acte sous statut de copropriété forcée ;
- 42. Statuts structurés :** alternativement à la présentation classique (ou littéraire) des statuts de copropriété, considérant l'impérativité (renforcée) de la Loi, ils consistent :
- sur le *fond*, au côté d'un Lexique nécessaire à la bonne compréhension de l'Acte et du renvoi aux articles de la Loi, principalement en des développements nécessaires ou, à tout le moins, utiles à l'identification des droits et obligations des copropriétaires ainsi que des organes et le cas échéant, des instances utiles au bon fonctionnement de la copropriété ;
  - sur la *forme*, en une présentation synoptique du corps du texte, organisée en Thèmes, sous la colonne de gauche et sous la colonne de droite, à des renvois à la Loi, dont le texte figure dans l'Annexe normative, ainsi que le cas échéant, sans prétention d'exhaustivité, à des décisions de jurisprudence ;
- 43. Superstructure :** désigne dans un Site, un Ensemble immobilier ou un Immeuble tous les éléments de construction situés au-dessus du sol, répartis sur tout ou partie des niveaux et composant l'ouvrage, c'est-à-dire les poteaux, les voiles, les poutres, les consoles ou encore les planchers ;
- 44. Servitudes :** désigne non seulement les servitudes (réelles) mais également, par extension, les obligations réciproques inhérentes au bon fonctionnement de la copropriété ou des copropriétés et relatives aux parties communes, qui ne seraient pas à proprement parler constitutives de servitudes. Concernant ces dernières obligations, comme les premières, elles se voient appliquer le droit commun des servitudes du fait de l'homme ;
- 45. Terrain :** désigne le terrain d'assiette, au niveau du « 0 » virtuel, c'est-à-dire appelé à recomposer la pleine propriété en cas de démembrement, de l'Immeuble, sans préjudice des

éventuels dégagements destinés à être rétrocédés aux pouvoirs publics. Il comporte également des zones non bâties à usage de dégagement et d'espace(s) vert(s).

- 46. Usage exclusif :** désigne le droit de servitude attaché à un ou plusieurs Lot(s) donné(s), conférant au(x) titulaire(s) de droits sur celui-ci (ou ceux-ci), un usage exclusif sur une fraction de parties communes, sans autre atteinte au droit de propriété par la copropriété que celles prévues aux présentes. *Sous réserve d'aménagements prévus dans le Règlement de copropriété, le Règlement d'ordre intérieur et/ou par des décisions ponctuelles de l'Association des copropriétaires* prises conformément à l'article 3.88, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, e) du Code civil (modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer), y sont interdites toute construction, installation (jacuzzi, pergola,...) et plantation, de même que tout changement de destination ou encore, toute aliénation distincte du Lot dont ce droit est l'accessoire. Toute éventuelle indemnité d'expropriation ou de cession, en cas de rachat de mitoyenneté, relative à l'espace ou au local grevé d'un usage exclusif est partagée entre la copropriété et le copropriétaire concerné à concurrence de moitié ;
- 47. Valeur intrinsèque :** valeur d'un Lot, distincte de sa valeur vénale, définie dans le Rapport de quotités sur base des critères énumérés par la loi (superficie nette au sol, situation et affectation), dont la pondération est arbitrée par l'expert, dont la référence est un bien équipé de manière à assurer un standard, sans qu'il soit notamment tenu compte du degré de finition ou d'embellissement du Lot concerné.

### III. MÉTHODOLOGIE - LANGUE

- a) **Précisions méthodologie dans la rédaction et la mise à jour des Statuts**
- Le présent Acte porte sur l'adoption de Statuts structurés mieux définis dans le Lexique. Il inclut des annexes, dont une Annexe normative.
  - Sauf disposition contraire, toute évolution législative des articles 3.84 à 3.100 du Code civil sera de plein droit réputé intégrée aux présents Statuts, sans qu'il soit *a priori* nécessaire d'accomplir un travail de coordination, les dispositions de l'Annexe normative étant de plein droit amendées et celles

incluses dans le corps de l'Acte, lui-même, étant de plein droit réputé remplacées ou, le cas échéant, amendées.

**b) Langue - traduction**

- Les Statuts sont établis en langue française.
- En dehors des cas où la loi impose la production des documents de la copropriété aux frais de l'Association des copropriétaires et dans un délai raisonnable, le Syndic est invité à délivrer une traduction de tous documents de la copropriété dans la langue souhaitée par le demandeur, pour autant que le demandeur provisionne le coût de la traduction, que la langue de la traduction soit une langue officielle belge et que sa demande concerne les Statuts, le ROI ou l'un ou l'autre procès-verbal d'assemblée générale en particulier. Une fois la provision versée, le Syndic veille à la communication de ceux-ci dans les deux mois de la demande qui lui est parvenue.
- Sauf ce qui précède, seul le Syndic apprécie le caractère raisonnable de la demande. Dans ce dernier cas, il veille cependant à se positionner sur la demande qui lui est adressée au plus tard endéans le mois de celle-ci.

<b>IV. EXPOSÉ PRÉALABLE À PROPOS DU BIEN</b>
--

- **Lesquelles, préalablement à l'établissement des Statuts et du règlement d'ordre intérieur, objets de l'acte, nous ont exposé ce qui suit, en vue de la bonne appréhension des éléments essentiels de l'Immeuble :**

**A. DESCRIPTIF - TITRE DE PROPRIÉTÉ**

- Les Comparantes sont propriétaires, respectivement du terrain et des constructions, du Bien décrit ci-dessous :

**VILLE DE MARCHE-EN-FAMENNE / SEPTIÈME**  
**DIVISION / WAHA**

- *L'ensemble immobilier comprenant deux immeubles de logement, et des emplacements de parking sis **rue de Bastogne**, sur terrain actuellement repris au cadastre et cadastré d'après titre sous section B numéro 0082YP0000 pour une contenance de trente-trois ares deux centiares.*

**Rappel de plan :**

Telle que partie de ce bien (anciennement parcelle 82WP0000 d'une contenance de 75 centiares) figure et est délimitée au plan de mesurage dressé par Monsieur Sébastien Massart, géomètre-expert immobilier à Bolinne, le seize septembre deux mil vingt, repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro 83053/10704, resté annexé à l'acte reçu par le

notaire associé Laurence Annet à Erpent le trois mars deux mil vingt-et-un, dont question dans l'origine de propriété.

- **Dont l'Origine de propriété suit :**

- I. Le fonds de l'ensemble immobilier appartient à la **SRL « G&P CONSULT »** pour l'avoir acquis de la **société anonyme « ARDENT HOME »** aux termes de l'acte reçu le quatorze novembre deux mil vingt-deux par le notaire associé Laurence Annet, à Erpent, transcrit au Bureau Sécurité juridique de Marche-en-Famenne le vingt-et-un du même mois, sous la référence 06310 ; les constructions appartiennent à la **SRL « H&P IMMOBILIER »** suite à l'acte de renonciation par la **SRL « G&P CONSULT »** au droit d'accession lui appartenant sur les constructions, plantations et ouvrages à ériger sur le fonds prédécrit, au profit de la **SRL « H&P IMMOBILIER »**, reçu par le notaire associé Laurence Annet à Erpent le vingt-quatre novembre deux mil vingt-deux, transcrit au Bureau Sécurité juridique de Marche-en-Famenne le cinq décembre suivant, sous la référence 05543.
- II. Ledit fonds appartenait à la **S.A. « ARDENT HOME »** (auparavant dénommée « DAG ROCOURT », pour l'avoir acquis de la **SRL « MARJALOU INVEST »** aux termes de l'acte reçu par le notaire associé Laurence Annet, à Erpent, le trois mars deux mil vingt-et-un, transcrit au Bureau Sécurité Juridique de Marche-en-Famenne le huit du même mois, sous la référence 32-T-08/03/2021-00995.
- III. Ledit bien appartenait à la **SRL « MARJALOU INVEST »** pour les avoirs acquis de la **Société en Nom Collectif « GEERT BEULLENS & CO »**, de Monsieur **BEULLENS Geert** et de Madame **SEGERS Myriam**, aux termes de l'acte reçu le six septembre deux mil dix-neuf, par le notaire Jean-Philippe Matagne, à Charleroi, transcrit au bureau des hypothèques de Marche-en-Famenne, le seize du même mois, sous la référence 32-T-16/09/2019-03714.
- IV. Monsieur **BEULLENS Geert** et Madame **SEGERS Myriam** et la société « **GEERT BEULLENS & CO** » étaient propriétaires du bien pour l'avoir acquis de la **société « ARDIMONIUM »** aux termes de l'acte reçu par le notaire Christiaan Van den Bossche, à Buggenhout, le quatre avril deux mil six, transcrit au bureau des hypothèques de Marche-en-Famenne, le vingt-cinq du même mois, sous la référence 32-T-25/04/2006-02186.
- V. La société « **ADRIMONIUM** » (anciennement dénommée **CHALET D'ARDENNE**) était propriétaire dudit bien pour

l'avoir acquis des époux **VERSTREAETEN François-DRABS Nicole**, usufruitiers, ainsi que de Monsieur **VERSTREAETEN Frank** et Monsieur **VERSTREAETEN Kurt**, nus-proprétaires, aux termes de l'acte reçu par le notaire Jean-François Piérard, à Marche-en-Famenne, le vingt-sept février deux mil deux, transcrit.

**VI.** Les époux **VERSTREAETEN François-DRABS Nicole**, d'une part, et Monsieur **VERSTREAETEN Frank** et Monsieur **VERSTREAETEN Kurt**, d'autre part, étaient titulaires respectivement de l'usufruit et de la nue-propriété de ces biens pour les avoir acquis :

- Partie de Madame **PAYE Jeanne** et de Madame **PAYE Anne**, aux termes de l'acte reçu par le notaire Jean-François Piérard, précité, le vingt-six mai deux mil ; Mesdames **PAYE Anne et Jeanne** en étaient propriétaires depuis plus de trente ans.
- Surplus, de Madame **ANTOINE Maria**, veuve de Monseieur **PAYE Gilles**, et de Mesdames **Jeanne et Anne PAYE**, aux termes de l'acte reçu par le notaire Maryelle Van Den Moortel, à Overijse le quatre juin mil neuf cent nonante-neuf, transcrit.

Les époux **PAYE Gilles - ANTOINE Maria** en étaient propriétaires depuis plus de trente ans. Monsieur **PAYE Gilles** est décédé le vingt-six mai mil neuf cent nonante-huit, et sa succession est échue à son épouse survivante, Madame Maria ANTOINE pour l'usufruit, et pour la nue-propriété, chacune pour moitié, à ses deux filles **PAYE Anne et Jeanne**.

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

**B. CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES ISSUS DES TITRES DE PROPRIETE ANTERIEURS**

**1) Mentions :**

- Du titre de propriété de la SRL G&P CONSULT, étant l'acte reçu par le notaire Annet, à Erpent, le quatorze novembre deux mil vingt-deux, dont question dans l'origine de propriété qui précède, il est extrait les stipulations suivantes, ci-après littéralement reproduites : «  
*a) Rappel des conditions figurant au titre*
- *Du titre de propriété du vendeur, il est extrait les stipulations suivantes, ci-après littéralement reproduites :*

- *« La venderesse déclare que personnellement, elle n'a conféré aucune servitude et aucun chemin vicinal sur le Bien et qu'à sa connaissance il n'en existe pas à l'exception de celles éventuellement reprises ci-dessous sous le titre « Conditions particulières ».*
- *b) Conditions particulières*
- *Dans l'acte précité reçu par le notaire Matagne, il est textuellement stipulé ce qui suit :*  
*« (...) et que son titre de propriété contient les stipulations suivantes :*  
*A titre de servitude perpétuelle et gratuite, il est convenu par les présentes que, la société GEERT BEULENS & CA, acquéreur du lot 3, octroiera un **droit de passage** aux consorts BEULENS Geerts-SEGERS Myriam Sylvie Jean, acquéreurs du lot 4, vers la rue de bastogne, et ce **sur une largeur de 3 mètres à prendre le long de la limite ouest du lot 3** et plus particulièrement la limite figurant au plan annexé sous les lettres J, I et K.*  
*Et que l'acte d'échange du 28 août 2019, dont question dans l'origine, contient les stipulations suivantes :*  
**CONDITIONS SPECIALES**  
*Les parties conviennent que l'actuelle clôture figurant sous teinte mauve au plan prévauté et séparant les fonds, peut substituer en son état actuel.*  
*Si les consorts SIMON-MALDAGUE souhaitaient à l'avenir la déplacer pour la rétablir selon la limite actuelle entre les points « 5, 6,7 et 8 » au plan prévauté, cette opération se fera à leurs frais exclusifs ».*
- *L'acquéreuse est subrogée - purement et simplement dans les droits et obligations des vendeurs résultant des dites clauses, pour autant qu'elles soient encore d'application, et ce sans recours contre elle.*
- *La venderesse déclare toutefois que les deux derniers alinéas ci-avant ne concernent pas le bien vendu aux présentes.*
- *La présente subrogation sera toutefois sans effet sur le plan contractuel, si ces stipulations s'imposaient d'elles-mêmes, en raison de leur valeur règlementaire ou seulement indicative, en vertu du CoDT (ou d'une autre disposition de droit administratif).*
- *Toutefois, la venderesse déclare que la **servitude de passage** dont question ci-avant **a été supprimée** aux termes d'un acte reçu par le notaire Piérard, à Marche-en-Famenne, le 10 juin 2020, transcrit sous la référence 32-T-19/06/2020-02233,*

*dont l'acquéreuse reconnaît avoir reçu copie antérieurement aux présentes ».*

- *L'acquéreuse déclare avoir pris connaissance de ces conditions spéciales. Elle sera subrogée dans tous les droits et obligations en résultant, pour autant qu'elles soient encore d'application ».*

## **2) Subrogation :**

- Chaque Copropriétaire ou titulaire d'un droit réel ou personnel sur un Lot est appelé à être subrogé dans les droits et obligations nées de ces stipulations, pour autant qu'elles demeurent d'actualité et qu'elles ne s'imposent pas de plein droit, en vertu d'une autre règle de droit (ex. impositions ou prescriptions d'origine administrative), auquel cas la seule reproduction de celle(s)-ci ne saurait leur conférer un caractère contractuel.

## **C. STATUT ADMINISTRATIF SOMMAIRE**

### **1. Contrôle subsidiaire du notaire :**

- Le notaire précise ce qui suit à propos de son intervention :
  - son obligation d'investigation s'exerce *subsidiativement* à celle des parties,
  - elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information disponibles ;
  - elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique ou sur place, comme la vérification du « descriptif sommaire », à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, expert, ...).

### **2. Urbanisme et aménagement du territoire**

#### **2.1. Validité des logements existants**

- Après avoir été expressément interpellé à propos de la validité urbanistique des unités de logement, la comparante déclare que :
  - la destination actuelle du Bien consiste en quatorze unités de logements,
  - cette destination est régulière au vu du Permis.
- La comparante est avisée de ce qu'eu égard aux principes d'indépendance et de cumul des polices administratives, la régularité urbanistique ne préjuge pas du respect des impositions éventuellement prescrites par d'autres polices administratives, à l'instar de celles du logement et de lutte contre l'incendie.

#### **2.2. Mentions et déclarations urbanistiques**

a) **Information circonstanciée :**

- La comparante, le cas échéant, représentée, déclare à propos du Bien, ainsi que cela résulte des renseignements urbanistiques délivrés par la Ville de Marche-en-Famenne, le 21 décembre 2023, ainsi que des permis d'urbanisme précités, que :

**2.2.1. Aménagement du territoire et urbanisme - Etablissement classé – règles et permis**

***I. Normes***

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes :
  - Zone d'habitat au plan de secteur de Marche-La Roche adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du vingt-six mars mil neuf cent quatre-vingt-sept ;
  - en « Zone d'habitat à relativement faible densité » au schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal) adopté par le Conseil communal du sept juin deux mil quatre ;
  - en « aire rurale de bâti discontinu » au guide communal d'urbanisme (anciennement règlement communal d'urbanisme) approuvé par arrêté ministériel du quinze juillet deux mil quatre en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien ;

***II. Autorisations en vigueur :***

- le Bien fait l'objet :
  - du **permis d'urbanisme** délivré par le Collège communal de Marche-en-Famenne le treize septembre deux mil vingt-et-un prévanté ;
  - d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège communal de Marche-en-Famenne le 11 décembre 2023 prévanté ;
  - d'un permis d'urbanisme délivré le vingt-cinq octobre deux mil douze, en vue de la construction d'un ensemble d'appartements (phase 1), lequel n'a jamais été mise en œuvre et est actuellement périmé ;
- sauf ce qui précède, le Bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n°1 ou 2 en vigueur ;

- le Bien fait l'objet d'une déclaration environnementale de classe III, enregistrée par le Collège communal de Marche-en-Famenne, le 5 juin 2023, « *pour l'installation et l'exploitation d'un réservoir de propane enterré d'une capacité en eau de 4300 litres sur un terrain sis Rue de Bastogne, 113 à 6900 Hollogne (Marche-en-Famenne), aux conditions intégrales prévues à cet effet, et ce, pour une durée de dix ans (référence cadastrale : 7<sup>ème</sup> Division, section B n° 82Y). (Réf : D/2023/040 Numéro de sauvegarde RW : 675921-769790) ».*
- le bien fait également l'objet d'une déclaration environnementale de classe III enregistrée par le Collège communal de Marche-en-Famenne, le 23 octobre 2023, pour une « *installation d'épuration individuelle comprise entre 20 et 100 équivalent-habitant* » ;
- Pour le surplus, le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle, ...).

#### **2.2.2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel**

- le Bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

#### **2.2.3. Protection du patrimoine - Monuments et sites**

- le Bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine, ...), à l'exception de ce qui suit :
- la parcelle est concernée par la carte archéologique : oui (21% soit 6,83 ares) ;

#### **2.2.4. Zones à risque**

- Sur base des renseignements délivrés par la Ville de Marche-en-Famenne, le onze octobre deux mil vingt-deux, et de la consultation de la carte d'aléa d'inondation, le bien n'est situé

dans aucune zone d'aléa d'inondation et n'est pas traversé par un axe de ruissellement concentré ;

- il n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

#### **2.2.5. Patrimoine naturel**

- le Bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

#### **b) Données techniques - Equipements :**

- Le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées, et bénéficie d'un égouttage (voirie) et est repris en zone d'épuration collective au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau ;
- il bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

#### **c) Information générale :**

- Il est en outre rappelé comme de droit que :
  - il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme;
  - il existe des règles relatives à la péremption des permis;
  - l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

#### **2.3. Conformité administrative :**

- Après que le notaire soussigné ait appelé son sur l'opportunité de consulter un expert technique (Géomètre-Expert, architecte, ...) si un doute existe sur la légalité de tout ou partie de l'Ensemble immobilier, la comparante, le cas échéant, représentée, déclare que celui-ci ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme.

### **3. Etat du sol : information disponible – titularité – information circonstanciée**

#### **a) Information disponible**

- L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du dix-neuf juin deux mil vingt-trois, énonce ce qui suit : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* ».

**b) Déclaration de non-titularité des obligations**

- La comparante confirme, au besoin, qu'elle n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » -, c'est-à-dire responsable(s) d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup> dudit décret.

**c) Déclaration de destination**

- Interpellée à propos de la destination qu'elle entend assigner au Bien, la comparante déclare qu'elle entend l'affecter à l'usage suivant : « III. Résidentiel ».

**d) Information circonstanciée**

- La comparante déclare qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

**V. DÉPÔTS DES DOCUMENTS PRÉALABLES À LA DIVISION**

- La comparante désirant procéder à la **division juridique** de l'Ensemble immobilier, nous remet à cet effet, à l'instant :
  - a) les Plans estampillés annexés au Permis d'urbanisme, repris sous le titre « statut administratif »,
  - b) le Plan de division,
  - c) et le Rapport de quotités,
- L'ensemble de ces documents resteront annexés à l'Acte pour être transcrits avec lui, après avoir été revêtu des mentions utiles pour en assurer l'authenticité.

**VI. ORGANISATION JURIDIQUE - UNITAIRE & SERVITUDES**

- La comparante nous expose ce qui suit :
- 1. Exposé du Projet et de son organisation juridique :**
    - La Comparante déclare vouloir en qualité de propriétaire diviser l'Ensemble immobilier et le placer sous statut de copropriété et d'indivision forcée, en juxtaposant des Lots et des espaces ou locaux communs.
    - L'organisation juridique de l'Ensemble immobilier est une copropriété forcée unitaire.
  - 2. Renonciation à accession réciproque :**
    - L'édification de l'Ensemble immobilier est réalisée sur un Terrain qui, dès la cession d'un Lot(s), entrera en copropriété forcée.
    - En conséquence, il est prévu que chaque cession emporte de plein droit renonciation au droit d'accession par les copropriétaires entre eux et leurs ayants droit, à due concurrence, tant sur le sol que dans le sous-sol ou le cas échéant, sur les

constructions, afin de permettre à chacun d'entre eux et de leurs ayants droit de devenir plein propriétaire de son Lot. Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division de l'Immeuble en Lot auxquelles sont attachées des parties communes et de confirmer les droits en pleine propriété de chacun des copropriétaires et de leurs ayants droit.

### **3. Constitution de servitudes**

#### **a. Généralités**

##### a) Contexte :

- La création d'une copropriété forcée, tel qu'elle figure au Plan de division, est vouée à provoquer entre les différents Lot et à l'égard des parties communes, l'établissement d'un état de fait, tantôt générateur de servitude(s), tantôt d'obligations réelles réciproques, si et dans la mesure où ces Lots appartiennent à des propriétaires différents.

##### b) Fondement :

- Ces servitudes et obligations réelles prendront naissance, dès que les fonds (Lots - fonds étrangers à la copropriété - parties communes ressortissant, le cas échéant, à des propriétaires différents) dominant et servant appartiendront à des propriétaires différents ; elles trouvent leur fondement, tantôt dans la convention des parties et sont le cas échéant, précisées ci-après, tantôt par l'effet de la loi.
- Il en est notamment ainsi : a) des vues et jours d'un Lot sur l'autre ; b) du passage d'un Lot sur l'autre, en surface, au sol ou en sous-sol, notamment de conduits, de câbles et canalisations de toute nature, c) et de façon générale, de toutes les servitudes et obligations réelles établies sur un Lot au profit d'un autre ou, le cas échéant, entre les parties privatives et les parties communes, ou encore l'usage des lieux.

##### c) Régime juridique :

- Ces servitudes ne peuvent être amendées qu'avec l'assentiment des propriétaires concernés ou le cas échéant, de l'Association des copropriétaires dans les limites dévolues par la loi. Ainsi, il est par exemple interdit à l'Association des copropriétaires de décider de la suppression ou de la modification d'une servitude d'usage exclusif, sans l'assentiment du ou des propriétaires concernés, à moins de se trouver dans les conditions de fond prévues par la loi.

##### d) Litiges :

- Les différends de quelque nature que pourraient générer les servitudes et obligations réelles, spécialement en ce qui concerne le maintien de celles-ci et leurs modalités d'exercice seront

déférés à la juridiction compétente, sauf le recours à une méthode alternative de résolution du conflit dûment autorisée.

**b. Servitudes et obligations particulières :**

- Il est stipulé, à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, grevant les parties communes et privatives de l'ensemble immobilier, totalement ou partiellement, que d'une manière générale, chaque Lot est grevé d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci, tous les travaux d'entretien, de remplacement, d'amélioration ou toute vérification.

**4. Obligation particulière liée au contrat de fourniture de propane en vrac**

- Afin d'approvisionner l'ensemble immobilier en énergie, les comparantes ont souscrit auprès de la société ANTARGAZ BELGIUM NV, à Diegem, Woluwelaan, 135, un contrat de fourniture de propane en vrac destiné à alimenter la citerne collective enterrée dont question ci-avant.
- Chacune des quatorze entités individuelles habitables est raccordée au réseau de propane via le placement d'un compteur déterminant la quantité de propane consommé. Ce compteur fait l'objet d'une location auprès d'Antragaz, qui conserve la propriété des armoires de comptage et compteurs.
- Lors de chaque vente d'une entité habitable, un document de reprise fourni par ANTARGAZ devra être signé par le propriétaire sortant et le propriétaire entrant.
- Chaque futur propriétaire déclare avoir pleine connaissance de ce contrat de fourniture, et s'engage à le respecter entièrement.

**VII. STATUTS DE COPROPRIÉTÉ**

- Les comparantes nous ont requis d'acter en la forme authentique les Statuts.

**A. ACTE DE BASE (PARTIE 1)**

**CHAPITRE I - GÉNÉRALITÉS**

**1) Régime juridique :**

- Elle déclare vouloir placer l'Immeuble sous le régime de la **copropriété et de l'indivision forcée**, conformément à la Loi et opérer ainsi sa division juridique.
- Cette division se déroulera exclusivement sur base du Plan de division, d'une part, en parties privatives et d'autre part, en parties communes appartenant, sauf mention contraire, indivisiblement de l'ensemble des copropriétaires.

**2) *Division des parties communes - Quotités :Lot/Lot***

- Les parties communes **générales** seront, elles-mêmes, divisées en **dix mille dix-millièmes (10.000/10.000èmes)** indivis, rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives, elles-mêmes constitutives de Lot(s).
- Les **parties communes particulières à chaque Immeuble (Immeuble A et Immeuble B)** seront, elles-mêmes, divisées en **dix mille dix-millièmes (10.000/10.000èmes)** indivis, rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives, elles-mêmes constitutives de Lot(s).
- Chacun de ces Lots avec leurs accessoires seront susceptibles de mutations entre vifs ou à cause de mort, de tous contrats à titre gratuit ou onéreux ou encore, d'être grevés de droits réels ou sûretés, le cas échéant, sauf les restrictions prévues par les Statuts ou des stipulations externes à ceux-ci.

### **3) *Opposabilité - subrogation :***

- Les propriétaires de Lots, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants droits à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les Statuts de copropriété, le Règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à la Loi.
- Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de droits réels ou personnels de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des Statuts, du Règlement d'ordre intérieur, en ce compris leurs annexes, des décisions de l'assemblée générale et en imposer le respect aux ayants droits du ou des comparants. Toutefois, les impositions d'origine administrative conserveront leur portée d'origine sans que la présente suffise à leur conférer une valeur conventionnelle.

## **CHAPITRE II - DESCRIPTION DES LOTS ET ATTRIBUTION DES PARTIES COMMUNES**

### **1) *Méthodologie de la description***

- La description des parties communes et des parties privatives est exclusivement basée sur le Plan de division, en se positionnant en regard de la façade principale de l'ensemble immobilier, depuis la rue de Bastogne, tel que complété du Rapport de quotités.
- **L'Immeuble A** est situé à gauche de la propriété, et porte le numéro de police 113 ; **l'Immeuble B** est situé à droite et porte le numéro de police 113/A.

### **2) *Règles d'attribution des quotes-parts dans les parties communes - Notion de « valeur intrinsèque » - Rapport d'évaluation***

- L'attribution des quotes-parts dans les parties communes a été fixée sur base du Rapport de quotités, en fonction de la Valeur intrinsèque des différents Lots telle qu'elle est précisé au préambule du rapport.
- Quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des Lots, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'ensemble immobilier, du Lot ou encore, par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale aux quorums légaux et ce, sans préjudice de l'action en rectification reconnu par la loi au bénéfice des copropriétaires. Toute nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue, ou par jugement valant acte à transcrire, sur base d'un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert un architecte ou un agent immobilier désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix. Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité généralement quelconque ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, pour la période antérieure à la signature de l'acte ou celle antérieure à la date à laquelle la décision de justice sera passée en force de chose jugée ;

### 3) *Descriptif des Lots et attribution des quotités*

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

#### 1. IMMEUBLE A

Au niveau du rez-de-jardin		
<b>Lot 1</b>	<p><b>1. LA CAVE DENOMMEE "CAVE 1", reprise sous teinte bleue au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0017, et comprenant :</b></p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : La cave proprement dite;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUINZE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales</p>	<p>15 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales)</p> <p>31 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble A)</p>

	dont le terrain ; TRENTE-ET-UN / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble A", dont le terrain.	
<b>Lot 2</b>	<p>2. <b>LA CAVE DENOMMEE "CAVE 2", reprise sous teinte orange au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053 B82B2P0019, et comprenant :</b></p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : La cave proprement dite;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUATORZE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; TRENTE / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble A", dont le terrain ;</p>	<p>14 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales)</p> <p>30 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble A)</p>
<b>Lot 3</b>	<p>3. <b>LA CAVE DENOMMEE "CAVE 3", reprise sous teinte rose au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0021, et comprenant :</b></p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : La cave proprement dite;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : DIX-NEUF / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; TRENTE-NEUF / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble A", dont le terrain ;</p>	<p>19 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales)</p> <p>39 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble A)</p>
<b>Lot 4</b>	<p>4. <b>LA CAVE DENOMMEE "CAVE 4", reprise sous teinte violette au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053 B82B2P0023, et comprenant :</b></p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : La cave proprement dite;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision</i></p>	<p>18 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales)</p> <p>36 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes)</p>

	<p><i>forcée</i> : DIX-HUIT / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; TRENTE-SIX / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble A", dont le terrain ;</p>	<p>particulières Immeuble A)</p>
<b>Lot 5</b>	<p>5. <b>LA CAVE DENOMMEE "CAVE 5", reprise sous teinte vert clair au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053 B82B2P0025, et comprenant :</b></p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : La cave proprement dite;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : SEIZE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; TRENTE-TROIS / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble A", dont le terrain ;</p>	<p>16 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales)</p> <p>33 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble A)</p>
<b>Lot 6</b>	<p>6. <b>LA CAVE DENOMMEE "CAVE 6", reprise sous teinte brune au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053 B82B2P0027, et comprenant :</b></p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : La cave proprement dite;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : SEIZE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; TRENTE-TROIS / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble A", dont le terrain ;</p>	<p>16 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales)</p> <p>33 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble A)</p>
<b>Lot 7</b>	<p>7. <b>L'APPARTEMENT DENOMME " APPARTEMENT A.-1.1 ", portant le numéro de police 113/SS1, repris sous teinte bleu canard au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0009, et compre-</b></p>	<p>1.042 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales)</p> <p>2.170 / 10.000<sup>èmes</sup></p>

	<p><b>nant :</b></p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : Un hall, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), un bureau, une buanderie, un WC, un hall de nuit, trois chambres, deux salles de bains et une terrasse ;</p> <p>b) <i>la jouissance privative et exclusive</i> de la partie de jardin se situant à gauche et l'arrière de l'appartement ;</p> <p>c) <i>la jouissance privative et exclusive</i> de la partie de toiture située sur le versant <b>avant</b> de l'Immeuble A, partie surplombant l'appartement A.-1.1, aux fins d'installation de panneaux photovoltaïques au seul bénéfice du Lot ;</p> <p>d) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : MILLE QUARANTE-DEUX / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; DEUX MILLE CENT SEPTANTE / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble A", dont le terrain;</p>	<p>(parties communes particulières Immeuble A)</p>
--	---	--

<b>Au niveau du rez-de-chaussée</b>		
<b>Lot 8</b>	<p>8. L'APPARTEMENT DENOMME " <b>APPARTEMENT A.0.1</b> ", portant le numéro de police <b>113/01</b>, repris sous teinte jaune kaki au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire <b>83053 B82B2P0003</b>, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : Un hall, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon ;</p>	<p>610 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales) 1.270 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble A)</p>

	b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : SIX CENT DIX / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; MILLE DEUX CENT SEPTANTE / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble A", dont le terrain ;	
<b>Lot 9</b>	<p>9. L'APPARTEMENT DENOMME " <b>APPARTEMENT A.0.2</b> ", portant le numéro de police 113/02, repris sous teinte vieux rose au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053 B82B2P0004, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : Un hall, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : SIX CENT DIX / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; MILLE DEUX CENT SEPTANTE / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble A", dont le terrain ;</p>	<p>610 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales)</p> <p>1.270 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble A)</p>

Au niveau du premier étage		
<b>Lot 10</b>	<p>10. L'APPARTEMENT DENOMME " <b>APPARTEMENT A.1.1</b> ", portant le numéro de police 113/12, repris sous teinte rouge au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053 B82B2P0005, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : Un hall, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un</p>	<p>628 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales)</p> <p>1.308 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble A)</p>

	<p>balcon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : SIX CENT VINGT-HUIT / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; MILLE TROIS CENT HUIT / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble A", dont le terrain ;</p>	
<b>Lot 11</b>	<p>11. L'APPARTEMENT DENOMME " <b>APPARTEMENT A.1.2</b> ", portant le numéro de police 113/11, repris sous teinte bleu foncé au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0006, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : Un hall, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : SIX CENT VINGT-HUIT / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; MILLE TROIS CENT HUIT / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble A", dont le terrain ;</p>	<p>628 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales)</p> <p>1.308 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble A)</p>

Au niveau du second étage		
<b>Lot 12</b>	<p>12. L'APPARTEMENT DENOMME " <b>APPARTEMENT A.2.1</b> ", portant le numéro de police 113/22, repris sous teinte jaune au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0007, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : Un hall, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un</p>	<p>594 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales)</p> <p>1.236 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble A)</p>

	<p>balcon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : CINQ CENT NONANTE-QUATRE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; MILLE DEUX CENT TRENTE-SIX / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble A", dont le terrain ;</p>	
<b>Lot 13</b>	<p>13. L'APPARTEMENT DENOMME " APPARTEMENT A.2.2 ", portant le numéro de police 113/21, repris sous teinte gris foncé au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0008, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : Un hall, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : CINQ CENT NONANTE-QUATRE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; MILLE DEUX CENT TRENTE-SIX / DIX-MILLIEMES des parties communes spéciales « Immeuble A", dont le terrain ;</p>	<p>594 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales)</p> <p>1.236 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble A)</p>

## 2. IMMEUBLE B

Au niveau du rez-de-jardin		
<b>Lot 14</b>	<p>14. LA CAVE DENOMMEE "CAVE 1", reprise sous teinte rouge au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053 B82B2P0018, et comprenant :</p> <p>c) <i>en propriété privative et exclusive</i> : La cave proprement dite;</p>	<p>15 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales)</p> <p>31 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes particulières)</p>

	d) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUINZE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; TRENTE-ET-UN / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble B", dont le terrain ;	communes particulières Immeuble B)
<b>Lot 15</b>	15. <b>LA CAVE DENOMMEE "CAVE 2", reprise sous teinte verte au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0020, et comprenant :</b> a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : La cave proprement dite; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUATORZE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; TRENTE / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble B", dont le terrain ;	14 / 10.000 <sup>èmes</sup> (parties communes générales) 30 / 10.000 <sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble B)
<b>Lot 16</b>	16. <b>LA CAVE DENOMMEE "CAVE 3", reprise sous teinte jaune au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0022, et comprenant :</b> a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : La cave proprement dite; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : DIX-NEUF / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; TRENTE-NEUF / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble B", dont le terrain ;	19 / 10.000 <sup>èmes</sup> (parties communes générales) 39 / 10.000 <sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble B)
<b>Lot 17</b>	17. <b>LA CAVE DENOMMEE "CAVE 4", reprise sous teinte violette au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0024, et comprenant :</b> a) <i>en propriété privative et</i>	17 / 10.000 <sup>èmes</sup> (parties communes générales) 36 /

	<p><i>exclusive</i> : La cave proprement dite;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : DIX-SEPT / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; TRENTE-SIX / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble B", dont le terrain ;</p>	<p>10.000<sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble B)</p>
<b>Lot 18</b>	<p>18. <b>LA CAVE DENOMMEE "CAVE 5", reprise sous teinte brun clair au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053 B82B2P0026, et comprenant :</b></p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : La cave proprement dite;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : SEIZE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; TRENTE-TROIS / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble B", dont le terrain ;</p>	<p>16 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales)</p> <p>33 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble B)</p>
<b>Lot 19</b>	<p>19. <b>LA CAVE DENOMMEE "CAVE 6", reprise sous teinte vert clair au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053 B82B2P0028, et comprenant :</b></p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : La cave proprement dite;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : SEIZE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; TRENTE-TROIS / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble B", dont le terrain ;</p>	<p>16 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales)</p> <p>33 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble B)</p>
<b>Lot 20</b>	<p>20. <b>L'APPARTEMENT DENOMME " APPARTEMENT B.-1.1 ", portant le numéro de police 113/ASS1, repris sous teinte gris</b></p>	<p>1.057 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes</p>

	<p><b>clair au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053 B82B2P0016, et comprenant :</b></p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : Un hall, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), un bureau, une buanderie, un WC, un hall de nuit, trois chambres, deux salles de bains et une terrasse ;</p> <p>b) <i>la jouissance privative et exclusive</i> de la partie de jardin se situant à l'arrière de l'appartement;</p> <p>c) <i>la jouissance privative et exclusive</i> de la partie de toiture située sur le versant <b>avant</b> de la toiture de l'Immeuble B, partie surplombant l'appartement B.-1.1, aux fins d'installation de panneaux photovoltaïques ;</p> <p>d) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : MILLE CINQUANTE-SEPT / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; DEUX MILLE CENT NONANTE-QUATRE / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble B », dont le terrain ;</p>	<p>générales) 2.194 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble B)</p>
--	---	---

<b>Au niveau du rez-de-chaussée</b>		
<b>Lot 21</b>	<p>21. L'APPARTEMENT DENOMME " <b>APPARTEMENT B.0.1</b> ", portant le numéro de police 113/A01, repris sous teinte bleu clair au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053 B82B2P0010, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : Un hall, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux</p>	<p>610 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales) 1.266 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble B)</p>

	<p>chambres, une salle de bains et un balcon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : SIX CENT DIX / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; MILLE DEUX CENT SOIXANTE-SIX / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble B", dont le terrain ;</p>	
<b>Lot 22</b>	<p>22. L'APPARTEMENT DENOMME " <b>APPARTEMENT B.0.2</b> ", portant le numéro de police <b>113/A02</b>, repris sous teinte orange au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire <b>83053B82B2P0011</b>, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : Un hall, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : SIX CENT DIX / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; MILLE DEUX CENT SOIXANTE-SIX / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble B", dont le terrain ;</p>	<p>610 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales)</p> <p>1.266 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble B)</p>

Au niveau du premier étage		
<b>Lot 23</b>	<p>23. L'APPARTEMENT DENOMME " <b>APPARTEMENT B.1.1</b> ", portant le numéro de police <b>113/A12</b>, repris sous teinte verte au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire <b>83053B82B2P0012</b>, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : Un hall, un séjour</p>	<p>628 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales)</p> <p>1.304 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes)</p>

	<p>(salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : SIX CENT VINGT-HUIT / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; MILLE TROIS CENT QUATRE / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble B", dont le terrain ;</p>	particulières Immeuble B)
<b>Lot 24</b>	<p>24. L'APPARTEMENT DENOMME " <b>APPARTEMENT B.1.2</b> ", portant le numéro de police 113/A11, repris sous teinte rose foncé au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0013, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : Un hall, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : SIX CENT VINGT-HUIT / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; MILLE TROIS CENT QUATRE / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble B", dont le terrain.</p>	<p>628 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales)</p> <p>1.304 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble B)</p>

Au niveau du second étage		
<b>Lot 25</b>	<p>25. L'APPARTEMENT DENOMME " <b>APPARTEMENT B.2.1</b> ", portant le numéro de police 113/A22, repris sous teinte bordeaux au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0014, et compre-</p>	<p>594 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales)</p> <p>1.232 / 10.000<sup>èmes</sup></p>

	<p><b>nant :</b></p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : Un hall, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : CINQ CENT NONANTE-QUATRE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; MILLE DEUX CENT TRENTE-DEUX / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble B", dont le terrain.</p>	(parties communes particulières Immeuble B)
<b>Lot 26</b>	<p>26. L'APPARTEMENT DENOMME " <b>APPARTEMENT B.2.2</b> ", portant le numéro de police <b>113/A21</b>, repris sous teinte vert <b>kaki</b> au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire <b>83053 B82B2P0015</b>, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : Un hall, un séjour (salon – salle à manger – cuisine), une buanderie, un WC, deux chambres, une salle de bains et un balcon ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : CINQ CENT NONANTE-QUATRE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ; MILLE DEUX CENT TRENTE-DEUX / DIX-MILLIEMES des parties communes particulières « Immeuble B", dont le terrain.</p>	<p>594 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes générales)</p> <p>1.232 / 10.000<sup>èmes</sup> (parties communes particulières Immeuble B)</p>

### 3. A L'EXTERIEUR

<b>Lot 27</b>	<p>27. L'EMPLACEMENT DE PARKING DENOMME " P1 ", repris sous teinte vert clair au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0039, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUINZE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ;</p>	15 / 10.000 <sup>èmes</sup>
<b>Lot 28</b>	<p>28. L'EMPLACEMENT DE PARKING DENOMME " P2 ", repris sous teinte bleue au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0040, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUINZE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ;</p>	15 / 10.000 <sup>èmes</sup>
<b>Lot 29</b>	<p>29. L'EMPLACEMENT DE PARKING DENOMME " P3 ", repris sous teinte brun pâle au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0041, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUINZE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ;</p>	15 / 10.000 <sup>èmes</sup>
<b>Lot 30</b>	<p>30. L'EMPLACEMENT DE PARKING DENOMME " P4 ", repris sous teinte rose au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire</p>	15 / 10.000 <sup>èmes</sup>

	<p><b>83053B82B2P0042, et comprenant :</b></p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUINZE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ;</p>	
<b>Lot 31</b>	<p><b>31. L'EMPLACEMENT DE PARKING SOUS CARPORT DENOMME " P5 ", repris sous teinte <b>bordeaux-brun</b> au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0029, et comprenant :</b></p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : VINGT-ET-UN / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ;</p>	21 / 10.000 <sup>èmes</sup>
<b>Lot 32</b>	<p><b>32. L'EMPLACEMENT DE PARKING SOUS CARPORT DENOMME " P6 ", repris sous teinte violette au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0030, et comprenant :</b></p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : VINGT-ET-UN / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ;</p>	21 / 10.000 <sup>èmes</sup>
<b>Lot 33</b>	<p><b>33. L'EMPLACEMENT DE PARKING SOUS CARPORT DENOMME " P7 ", repris sous teinte jaune au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0031, et comprenant :</b></p> <p>a) <i>en propriété privative et</i></p>	21 / 10.000 <sup>èmes</sup>

	<p><i>exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : VINGT-ET-UN / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ;</p>	
<b>Lot 34</b>	<p>34. <b>L'EMPLACEMENT DE PARKING SOUS CARPORT DENOMME " P8 "</b>, repris sous teinte grise au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire <b>83053B82B2P0032</b>, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : VINGT-ET-UN / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ;</p>	21 / 10.000 <sup>èmes</sup>
<b>Lot 35</b>	<p>35. <b>L'EMPLACEMENT DE PARKING SOUS CARPORT DENOMME " P9 "</b>, repris sous teinte vert anglais au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire <b>83053B82B2P0033</b>, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : VINGT-QUATRE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ;</p>	24 / 10.000 <sup>èmes</sup>
<b>Lot 36</b>	<p>36. <b>L'EMPLACEMENT DE PARKING SOUS CARPORT DENOMME " P10 "</b>, repris sous teinte rose pâle au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire <b>83053B82B2P0034</b>, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : VINGT / DIX-MILLIEMES des</p>	20 / 10.000 <sup>èmes</sup>

	parties communes générales dont le terrain ;	
<b>Lot 37</b>	37. L'EMPLACEMENT DE PARKING SOUS CARPORT DENOMME " P11 ", repris sous teinte vert clair au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053 B82B2P0035, et comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : VINGT / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ;	20 / 10.000 <sup>èmes</sup>
<b>Lot 38</b>	38. L'EMPLACEMENT DE PARKING SOUS CARPORT DENOMME " P12 ", repris sous teinte mauve au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053 B82B2P0036, et comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : VINGT / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ;	20 / 10.000 <sup>èmes</sup>
<b>Lot 39</b>	39. L'EMPLACEMENT DE PARKING SOUS CARPORT DENOMME " P13 ", repris sous teinte bordeaux-rose au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053 B82B2P0037, et comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : VINGT / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ;	20 / 10.000 <sup>èmes</sup>
<b>Lot 40</b>	40. L'EMPLACEMENT DE PARKING SOUS CARPORT DENOMME " P14	20 / 10.000 <sup>èmes</sup>

	<p>", repris sous teinte vieux rose au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053 B82B2P0038, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : VINGT / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ;</p>	
<b>Lot 41</b>	<p>41. L'EMPLACEMENT DE PARKING DENOMME " P15 ", repris sous teinte <b>mauve clair</b> au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0043, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUINZE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ;</p>	15 / 10.000 <sup>èmes</sup>
<b>Lot 42</b>	<p>42. L'EMPLACEMENT DE PARKING DENOMME " P16 ", repris sous teinte <b>jaune orangé</b> au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0044, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUINZE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ;</p>	15 / 10.000 <sup>èmes</sup>
<b>Lot 43</b>	<p>43. L'EMPLACEMENT DE PARKING DENOMME " P17 ", repris sous teinte <b>brun foncé</b> au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0045, et comprenant :</p>	15 / 10.000 <sup>èmes</sup>

	<p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUINZE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ;</p>	
<b>Lot 44</b>	<p><b>44. L'EMPLACEMENT DE PARKING DENOMME " P18 ", repris sous teinte brun rose au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0046, et comprenant :</b></p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUINZE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ;</p>	15 / 10.000 <sup>èmes</sup>
<b>Lot 45</b>	<p><b>45. L'EMPLACEMENT DE PARKING DENOMME " P19 ", repris sous teinte turquoise au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0047, et comprenant :</b></p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : QUINZE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ;</p>	15 / 10.000 <sup>èmes</sup>
<b>Lot 46</b>	<p><b>46. L'EMPLACEMENT DE PARKING DENOMME " P20 ", repris sous teinte gris-bleu au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053B82B2P0017, et comprenant :</b></p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision</i></p>	15 / 10.000 <sup>èmes</sup>

	<i>forcée</i> : QUINZE / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ;	
<b>Lot 47</b>	<p>47. L'EMPLACEMENT DE PARKING POUR <del>PERSONNE A MOBILITE REDUITE</del> DENOMME " P21 ", repris sous teinte <b>bleu foncé</b> au plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire 83053 B82B2P0049, et comprenant :</p> <p>a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : L'emplacement de parking proprement dit ;</p> <p>b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : VINGT / DIX-MILLIEMES des parties communes générales dont le terrain ;</p>	20 / 10.000 <sup>èmes</sup>

### CHAPITRE III – DISTINCTION ENTRE PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

#### 1. Rappel de la règle – Présomption – Application générale

##### a) *Présomption*

- Dans le silence ou en cas de contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

##### b) *Parties privatives*

- Sont parties privatives :
  - les parties du Lot à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune,
  - les cloisons intérieures non portantes,
  - les portes intérieures,
  - les portes palières avec leur chambranle,
  - les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains),
  - le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond,
  - les plafonnages et autres revêtements,
  - la décoration intérieure du local privatif
  - et plus généralement, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

## 2. Règles particulières – distinction entre parties communes et parties privatives

- Après que le notaire leur ait notamment rappelé l'incidence de la distinction entre partie privative et partie commune, notamment a) sur le pouvoir de l'Association des copropriétaires, b) sur l'imputation des franchises, en cas de sinistre c) et sur la présomption prérapplée, les comparants ont décidé de ce qui suit :

Mots-clefs	Statut juridique
<b>Ascenseur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'ascenseur, en ce compris la cabine et le mécanisme, la gaine, les locaux, l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit est un élément commun, notamment en raison de l'utilité objective qu'il présente, en ce compris pour le rez-de-chaussée.</li> </ul>
<b>Canalisations – Raccordements généraux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, de combustibles et d'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 <b>communes</b>.</li> <li>Font exception : <ul style="list-style-type: none"> <li>les canalisations à usage exclusif d'un Lot mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du Lot desservi ;</li> <li>ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.</li> </ul> </li> <li>Toute panne survenue à l'intersection entre la section privative et la section commune incombe à la copropriété.</li> </ul>
<b>Caves</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les caves sont <b>privatives</b>, étant constitutives ou intégrées dans un Lot.</li> </ul>

<b>Chauffage</b> - <b>Dispositif de</b> de <b>production</b> <b>d'énergie</b> - <b>Chaudières</b> - <b>Citernes</b> -	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le chauffage est individuel.</li> <li>• La citerne à gaz enterrée est commune.</li> <li>• Les canalisations et dispositifs de chauffage à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs, pour peu qu'ils ne fassent pas l'objet d'une location.</li> </ul>
<b>Cheminées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les coffres, conduits et souches de cheminées sont en principe communs.</li> <li>• Les coffres et les sections de conduits situés à l'intérieur des Lots sont privatifs, pour autant qu'ils desservent exclusivement un Lot.</li> </ul>
<b>Cour – aires</b> <b>d'accès –</b> <b>espaces verts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les cours, les aires d'accès, les espaces verts, en ce compris les éventuelles installations ou décorations florales, appartiennent à la copropriété et sont <b>communes générales</b>.</li> <li>• Toutefois, l'éventuel usager exclusif de tout ou partie de ceux-ci supporte tous les risques, charges, responsabilités, obligations d'entretien et de réparation y afférents, sans aucune exception. Les espaces donnés en usage exclusif ne sont en principe pas accessibles aux autres habitants, à moins d'une éventuelle autorisation du ou des propriétaires des Lots concernés.</li> </ul>
<b>Escalier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les escaliers, en ce compris les marches en pierre, granito ou autre revêtement et tout ce qui en constitue l'accessoire, comme la cage, la rampe, les balustrades, les garde-corps, les parapets, les ensembles vitrés localisés dans les ouvertures qui les éclairent sont en principe <b>communs</b> ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle prend place l'escalier.</li> <li>• Les escaliers et leurs accessoires situés à l'intérieur des Lots sont privatifs, pour autant qu'ils desservent exclusivement un Lot.</li> </ul>

<b>Equipements et réseaux</b> – <b>Antennes</b> - <b>Vidéophone</b> - <b>Parlophonie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des équipements électrique et/ou électronique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques, réseaux, ...) - 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, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles et le circuit de télédistribution – est commun.</li> <li>• L'installation de parlophonie et de vidéophonie éventuelle avec son système d'ouverture des portes, en ce compris dans les Lots, eux-mêmes, et l'installation des sonnettes communes, est commun.</li> <li>• Les redevances à la télédistribution sont privatives.</li> </ul>
<b>Façades</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les façades, en ce compris les décorations comprenant les ornements et installations en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les balcons, les terrasses ainsi que les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres font partie intégrante des Gros murs.</li> </ul>
<b>Fenêtres et accessoires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis et joints, les vitres, les volets et persiennes sont <b>privatives</b>, à l'exception de celles des parties communes.</li> </ul>
<b>Gros murs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les Gros murs sont communs.</li> </ul>
<b>Locaux à usage commun</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au sein de chaque bâtiment, sont parties communes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les différentes entrées communes au rez-de-chaussée,</li> <li>- les halls et leurs réduits,</li> <li>- les dégagements,</li> <li>- les paliers,</li> <li>- les locaux techniques ;</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'espace ou le local d'entreposage de l'outillage commun,</li> <li>- les tuyauteries communes de distribution.</li> <li>• Chaque copropriétaire ou occupant de Lots y a libre accès, pour autant qu'aucune utilisation abusive ne soit déplorée.</li> <li>• Sont parties communes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le local vélos ;</li> <li>- Le local poubelles.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Murs extérieurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les murs et clôtures, en ce compris les grilles et haies, entourant les jardins et les cours, mêmes en usage exclusif, sont communs.</li> <li>• Tout mur séparant Lots et locaux communs est mitoyen. Toutefois, sa reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété.</li> </ul>
<b>Murs intérieurs séparant des Lots privés – Cloison(s) entre terrasses</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le mur séparant deux Lots, sans être un Gros mur, est purement mitoyen, puisqu'il ne peut servir qu'aux deux Lots privés qu'il sépare.</li> </ul>
<b>Murs intérieurs d'un Lot</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les murs qui séparent les pièces d'un Lot sont privés, pour autant qu'ils ne soient pas Gros mur.</li> </ul>
<b>Murs (revêtements et enduits)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les revêtements et enduits des murs et sols communs à l'intérieur des locaux privés sont privés ; à l'extérieur, ils sont communs.</li> </ul>
<b>Parkings</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les emplacements de parkings sont privés, étant constitutifs ou intégrés dans un Lot.</li> </ul>
<b>Plafonds et planchers – Gros-œuvre – Revêtements et enduits</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le gros-œuvre des sols et plafonds, ainsi que des terrasses et balcons, est un élément commun.</li> <li>• Dans les espaces communs, les revêtements et enduits des plafonds communs ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur les sols sont communs.</li> </ul>

<b>Portes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers Lots, en ce compris les chambranles, sont privatives.</li> <li>• L'assemblée générale décide seule de l'harmonie de leur face extérieure.</li> </ul>
<b>Sol et sous-sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Terrain, en surface comme en sous-sol, au même titre que le vide qui le surplombe, est en principe commun.</li> </ul>
<b>Toits</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toits, en ce compris leur isolation, sont communs.</li> <li>• Ils comprennent l'armature, les hourdis et le revêtement. En font également partie intégrante, s'ils ne sont inclus dans la façade, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes ou velux intégrés dans le toit.</li> <li>• Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun (sans préjudice d'une servitude d'usage exclusif au bénéfice d'un Lot, tel que repris dans le descriptif des Lots susvisé).</li> </ul>

**3. Précisions quant à l'utilité des parties communes au bénéfice des différentes parties de l'Ensemble immobilier, pour l'application des charges communes spéciales ou particulières**

- Comme précisé dans le règlement de copropriété ci-dessous, les charges communes sont divisées en :
  - charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction de la quote-part attachée à leurs Lots privatifs dans les parties communes générales, telle que cette quote-part est reprise dans le descriptif des biens ci-dessus ainsi que dans le rapport quotité ci-annexé ;
  - charges communes particulières qui incombent à certains copropriétaires en fonction de la quote-part attachée à leurs Lots privatifs dans les parties communes particulières, telle que cette quote-part est reprise dans le descriptif des biens ci-dessus ainsi que dans le rapport quotité ci-annexé.
- Pour l'application de ce qui précède, il est précisé que s'agissant des parties communes donnant lieu à charges communes générales ou charges communes particulières respectivement aux

titulaires de droits sur les Lots privatives dans les deux Immeubles (Immeuble A et Immeuble B), il est référé au rapport quotités ci-annexé, ainsi qu'à ce qui suit :

- Sont considérées comme parties communes dont les charges sont réparties entre l'ensemble des titulaires de droits dans l'Ensemble immobilier, toutes les parties communes affectées à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, de l'ensemble des entités privatives formant l'Ensemble immobilier.

Il en est notamment ainsi :

- du terrain, et ce, qu'il soit bâti ou non, et que ce soit dans sa partie en surface ou en sous-sol ;
- des locaux à usage commun extérieurs (étant le local vélo, le local poubelle et les éléments communs de distribution) ;
- de manière générale, de toutes les constructions et équipements collectifs qui desservent l'ensemble de toutes les entités privatives du complexe immobilier.

- A contrario, sont considérées comme parties communes dont les charges sont réparties entre l'ensemble des titulaires de droits sur les deux Immeubles (respectivement Immeuble A et Immeuble B), toutes les parties communes affectées à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, de l'ensemble des entités privatives se trouvant au sein de chacun de ces Immeubles.

Il en est notamment ainsi pour chacun de ces Immeubles :

- des façades hors sols des bâtiments, de tous les murs hors sols, des éléments structurels hors sols, gros murs hors sols, les murs de refends hors sols, les murs de séparation hors sols qui ne sont pas des murs mitoyens hors sol au sens du présent acte, des toitures de ces différents bâtiments ;
- de tout ce qui est construit et implanté à l'intérieur des constructions de ces lots, et notamment mais pas exclusivement pour ce qui concerne :
  1. Les éventuels escaliers avec leur cage depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage ;
  2. Les éventuels paliers, dégagements formant couloir ;
  3. Les éventuels couloirs desservant les locaux techniques propres à chacun de ces Immeubles ;
  4. Les éventuelles gaines, canalisations, descentes d'eau et aéras propres à chaque Immeuble ;
  5. Les éventuels terrasses et balcons, ornements extérieurs de façade, terrasses formant ou non toitures, balcons et fenêtres, les balustrades, garde-corps, les appuis de balcons et fenêtres, propres à chaque Immeuble.

- La notion d'utilité générale pour l'ensemble de toutes les entités privatives de l'Ensemble immobilier doit servir de critère pour déterminer si une partie commune donne lieu à charge commune générale.
- En conséquence, la notion d'utilité spéciale à certaines entités privatives seulement doit servir de critère pour déterminer si une partie commune donne lieu à charge commune particulière.

## B. REGLEMENT DE COPROPRIETE

1. GÉNÉRALITÉS	
<p><b>Article 1.- Définition et fondements – Renvoi – Règle d'indexation</b></p>	<p><b>Renvoi aux normes (sauf mention contraire, les articles renvoient d'office aux dispositions du Code civil)</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La notion de « Règlement de copropriété » est définie au lexique.</li> <li>• La Loi en arrête le contenu minimum et l'Acte le complète.</li> <li>• Toute disposition statutaire non conforme à la législation en vigueur est de plein droit remplacée par la disposition légale correspondante à compter de son entrée en vigueur.</li> <li>• Toute modification du Règlement de copropriété doit obligatoirement intervenir en forme authentique, à la diligence du Syndic.</li> <li>• <b>Indexation automatique</b> - Toutes les indemnités, pénalités et autres montants dus en vertu des Statuts sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de départ étant celui du mois de * 2023 (base 2013). En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur</li> </ul>	<p>Art. 3.84, al. 2 et 3.85, § 1<sup>er</sup>, al. 1er, 4 3.100</p>

<p>base de la formule :</p> $\frac{\text{indemnité de base multipliée par index nouveau}}{\text{index de départ}}$ <p>L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.</p>	
<p><b>Article 2.- Facultés ouvertes par la loi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les droits et obligations des copropriétaires sont fixés par le Règlement de copropriété et, notamment à l'initiative du Syndic, par le Règlement d'ordre intérieur.</li> </ul>	3.85, § 1 <sup>er</sup> , al. 4
<p><b>Article 3.- Opposabilité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Loi fixe les règles d'opposabilité du Règlement de copropriété et du Règlement d'ordre intérieur.</li> </ul>	Art. 3.93
<p><b>Article 4.- Langue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tout copropriétaire dispose d'un droit à obtenir la traduction des documents relatifs à la copropriété aux conditions établies par la loi.</li> </ul>	Art. 3.96
<b>2. FINANCE ET COPROPRIÉTÉ</b>	
<p><b>Article 5.- Patrimoine de l'ACP - Fonds de réserve, fonds de roulement et fonds spéciaux</b></p> <p>a) <i>Généralités</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nature du patrimoine de l'ACP</b> - L'ACP ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.</li> <li>• <b>Deux fonds minimum</b> - Ce patrimoine est composé au minimum d'un Fonds de roulement et d'un Fonds de réserve, auxquels correspondent des comptes bancaires distincts, ouverts au nom de l'ACP. L'Assemblée générale peut constituer d'autres fonds, dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- un Fonds structurel, notamment pour parer les coûts structurels du Bâtiment,</li> <li>- ainsi que des Fonds de roulement ou Fonds de réserve spéciaux, affectés aux charges communes particulières, auxquels</li> </ul> </li> </ul>	Art. 3.86, § 3

correspondent des comptes bancaires distincts et dédiés, ouverts au nom de l'ACP.

b) Fonds de roulement

- **Obligation de provision** - Chaque propriétaire d'un Lot acquitte une *provision* équivalente à une estimation des dépenses lui incombant couvrant une période de trois mois, selon la nature des charges, soit en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes, soit en fonction de la quote-part dans les charges communes particulières lui incombant. Le Syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un Lot de manière à constituer un Fonds de roulement. Le montant de la provision est décidé par l'Assemblée générale, le cas échéant, au sein du Collège de vote concerné et réclamé par le Syndic ; ce montant est exigible au plus tard à l'acquisition ou lors de la prise de possession d'un Lot et en tout état de cause, à la date d'échéance indiquée sur l'appel de fonds. Il est loisible au(x) comparant(s) de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout Lot, dès l'acte authentique d'acquisition.

c) Fonds de réserve

- **Matelas** - Sauf s'il y est dérogé par l'assemblée générale statuant à la majorité des 4/5èmes des voix, l'ACP doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes, un Fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent (5 %) de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.
- **Dépenses exceptionnelles** - En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants désignés, le Syndic peut faire appel à une *provision supplémentaire* dont le montant est fixé par l'assemblée générale, le cas échéant, au sein

<p>du Collège de vote concerné, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pouvoir de l'assemblée générale</b> - L'assemblée générale peut décider de dispositions particulières pour la gestion de ce Fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au Syndic.</li> </ul>	
<b>Article 6.- Comptabilité – Transparence</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Obligation du Syndic</b> - La comptabilité annuelle de l'Association des copropriétaires est tenue par le Syndic, conformément à la loi. Le Syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des <b>provisions</b> versées par chacun d'eux. Le Règlement d'ordre intérieur précise s'il y a lieu des obligations comptables du Syndic.</li> <li>• <b>Budget et planning</b> - Il présente annuellement le budget prévisionnel et les comptes à l'assemblée générale, les soumet à l'approbation de celle-ci et en reçoit, le cas échéant, décharge.</li> <li>• <b>Obligation des copropriétaires</b> - Les copropriétaires signalent immédiatement au Syndic les <b>erreurs</b> qu'ils pourraient constater dans les comptes.</li> </ul>	<p>Art. 3.89, § 5, 15° et 16°</p>
<b>Article 7.- Charges, recettes et impôts</b>	
<p>a) <u>Généralités</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Notion de charges</b> - Les charges sont arrêtées dans le Règlement de copropriété qui en détermine la répartition. Elles sont en principe supportées par les copropriétaires.</li> <li>• <b>Distinction</b> - Les charges communes sont divisées en charges communes <i>générales</i> et en charges communes <i>particulières</i>.</li> <li>• Les décisions relatives aux charges communes générales, qu'elles portent sur la naissance de cette charge ou sur son mode de financement, en ce compris sur le montant de la provision destinée à couvrir ces charges, sont prises par l'Assemblée générale des copropriétaires statuant aux</li> </ul>	<p>Art. 3.85, § 1<sup>er</sup>, al. 4 3.81 et 3.74</p>

majorités requises, chaque copropriétaire disposant d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes générales telle que reprise dans le descriptif des biens susmentionné, ainsi que dans le rapport quotités ci-annexé.

- Les décisions relatives aux charges communes générales spéciales et charges communes particulières, qu'elles portent sur la naissance de cette charge ou sur son mode de financement, en ce compris sur le montant de la provision destinée à couvrir ces charges, sont prises par les Collèges de vote en Assemblée générale, statuant aux majorités requises, chaque copropriétaire votant avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans ces charges, telle que mentionnée dans le descriptif des biens susmentionné ainsi que dans le rapport quotités ci-annexé.
- **Séance préparatoire** - A cet effet, les copropriétaires concernés par un collège de vote pourront – à la diligence d'un Secrétaire - préparer ces décisions dans le cadre d'une séance particulière préparatoire réunissant les copropriétaires concernés, le cas échéant, en présence du syndic; cette réunion préparatoire sera placée le cas échéant, juste avant l'Assemblée générale. Si le Syndic n'y assiste pas, il devra lui être transmis sans délai le procès-verbal de ladite séance.

*b) Précisions*

- **Impôts et recettes** - A moins que les impôts relatifs à l'Ensemble immobilier soient directement établis par les pouvoirs publics sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes. Les éventuelles recettes générées à raison des parties communes générales sont acquises à l'Association des copropriétaires qui décide de leur affectation, à l'exclusion des revenus

généralisés par les éventuelles parties communes particulières gérés par l'association partielle de copropriétaires ou, à défaut, par les seuls copropriétaires ayant des quotes-parts de droits dans ces parties communes.

- **Comportement défaillant** - Dans le cas où un copropriétaire, un locataire ou un autre occupant augmente les charges communes par son fait, notamment un défaut d'entretien d'une partie commune dont il a l'usage exclusif ou encore, adopte ponctuellement ou non un comportement dommageable qui accroît un poste de charge en principe assumé par tout ou partie de la copropriété, il doit supporter seul cette majoration. Il en est ainsi, par exemple, des postes suivants :
  - la peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune, si elle est abîmée par un occupant, cet occupant et à défaut, le copropriétaire concerné supportera seul la dépense,
  - les frais de réparation des terrasses et balcons donnés en Usage exclusif, s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont le fait du bénéficiaire de la servitude,
  - les frais de justice au sens large (citation, frais de conseil, frais d'exécution, ...) et plus généralement, les frais de remédiation (honoraires et frais complémentaires du syndic, ...), exposés par la copropriété contre un occupant dont le comportement nuit au « Vivre ensemble » (tapage, agression, dégradations, ...), sans déduction d'une éventuelle indemnité de procédure profitant à la copropriété, incombent au seul copropriétaire bailleur et ce, à moins que le bailleur ne puisse apporter la preuve qu'il a pris sans délai les dispositions pour mettre un terme au bail
- **Solidarité avec les occupants.** Les frais

<p>résultant de la réparation d'un dommage causé par un occupant sont à la charge de celui-ci et, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du Lot concerné.</p>	
<p><b>Article 8.- Paiement – Sanctions – Recouvrement</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Généralités</b> – La modification de tout ou partie du dispositif de recouvrement ne peut intervenir que dans les conditions prévues pour la modification des Statuts.</li> <li>• <b>Obligation du Syndic et délai de paiement</b> – Le Syndic adresse aux copropriétaires ou à leurs mandataires les demandes de paiement des charges communes et des provisions, en ce compris celles non préalablement votées en assemblée générale, à travers les appels de fonds. Tous les copropriétaires doivent en effectuer le paiement au Syndic sur le compte de la copropriété, dans les 30 jours de la date d'invitation à payer, pour autant que ce délai ait été dûment rappelé dans ladite invitation. Le non-respect de ce délai oblige le Syndic à une mise en demeure comportant notamment 1) le montant dû en principal, 2) les intérêts conventionnels prévus aux présentes, 3) le rappel de la clause pénale, 4) la mention des procédures qui seront entreprises après un délai de régularisation de 15 jours. Aucun copropriétaire ne peut invoquer la suspension de ses obligations, sous le bénéfice de l'exception d'inexécution.</li> <li>• <b>Clause pénale : a) Indemnité de retard</b> - Le copropriétaire, demeuré en défaut de paiement 15 jours après mise en demeure, encourt de plein droit une indemnité égale à 10 % des sommes impayées avec un minimum de 50 euros par appel de fonds impayé. <b>b) Intérêts moratoires</b> - Le copropriétaire défaillant à l'échéance prévue est également redevable d'un intérêt calculé au taux légal majoré de deux points, dès le jour de l'envoi de l'appel de fonds impayé,</li> </ul>	<p>Art. 3.86, § 3, alinéa 6 3.85, §1<sup>er</sup>, alinéa 4, 2<sup>o</sup></p>

même provisionnel. c) **Frais de dossier et poursuites** - Les copropriétaires en défaut de paiement, malgré la mise en demeure du Syndic, peuvent être poursuivis en justice. Le Syndic peut réclamer, en sus de ce qui précède et sans préjudice du dommage direct et indirect réellement subi, une somme forfaitaire de 400 euros pour frais de dossier et ce, pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de la copropriété.

- **Pénalités dues en raison de la violation d'une disposition statutaire ou du ROI** – Les sommes dues en raison du manquement **commis** à l'encontre de dispositions des Statuts ou du ROI sont recouvrées de la manière et sous les mêmes sanctions, en cas de non-paiement que celles prévues dans le présent article.
- **Affectation des pénalités.** Les indemnités versées, après déduction des frais de recouvrement réellement exposés, en ce compris les frais de relance dus au Syndic et identifiés dans son contrat, sont affectées au Fonds de réserve.
- **Assurance protection juridique** – Dans la limite de l'offre disponible sur le marché, il est loisible au Syndic de souscrire, au nom de l'Association des copropriétaires, une *assurance protection juridique* pour celle-ci.
- **Mode de fonctionnement** - Le règlement des charges communes échues ne peut se faire au moyen du Fonds de roulement.
- **Mesures de recouvrement** - Le Syndic est tenu de prendre toutes mesures conservatoires (ex. désignation d'un expert, ...) ou exécutoires pour la sauvegarde des créances de la copropriété. A cette fin, le Syndic est de plein droit autorisé, pour le recouvrement des charges communes :
  - a) à *assigner* les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues et à faire exécuter les décisions obtenues par toutes voies, y compris la saisie de tous biens

<p>meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des cours et tribunaux et des tiers ;</p> <p>b) à prendre ou, pour autant qu'il puisse être justifié d'un acte de nature conservatoire, à renoncer à l'inscription du <i>privilege immobilier</i> prévu à l'article 27, 7° de la Loi hypothécaire, sans qu'aucune autorisation préalable de l'assemblée générale ne soit requise ;</p> <p>c) en cas de mutation, à <i>transiger</i> avec un copropriétaire défaillant ou les créanciers de celui-ci, en fonction des règles de concours et de privilèges, si l'urgence le requiert ;</p> <p>d) à percevoir à due concurrence ou à faire encaisser par un huissier, les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, à accepter toute cession de créance, pour le cas où un copropriétaire serait défaillant. Le Syndic veille au besoin à notifier la présente disposition aux tiers débiteurs par envoi recommandé. Aucun occupant ne peut s'opposer à ces paiements. Tout occupant est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le Syndic lui aurait donné quittance : pour autant que de besoin, la présente emporte cession de créance du copropriétaire au bénéfice de l'Association des copropriétaires ;</p> <p>e) à <i>réclamer</i> aux débiteurs toute provision pour les charges leur incombant.</p> <p>• <b>Démembrement et solidarité.</b> En cas de démembrement de la propriété d'un Lot, l'ensemble des titulaires de droit réel sont solidairement tenus des charges et dettes à l'égard de la copropriété.</p>	
<p><b>Article 9.- Rectification des charges – Effets et prescription</b></p>	<p>Art. 3.92, § 7</p>
<p>• <b>Droit de rectification</b> – La Loi ouvre, sous</p>	

<p>certaines conditions strictes, un droit à rectification au bénéfice des copropriétaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Effet d'une rectification</b> - Si la nouvelle répartition des charges, fixée par une décision de justice, produit également des effets pour certaines années déjà écoulées, le Syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte. Ce décompte doit être approuvé par l'assemblée générale, le cas échéant, au sein du Collège de vote concerné, convoquée par les soins du Syndic dans les deux mois de ladite décision. Ce décompte reprend les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse. Sauf décision de justice contraire, ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'Assemblée générale ayant approuvé ce décompte.</li> <li>• En cas de cession d'un Lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profite ou est supportée par le cédant et le cessionnaire <i>prorata temporis</i>. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.</li> </ul>	
<p><b>Article 10.- Transmission d'un Lot (entre vifs ou à cause de mort)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Information</b> – Sans préjudice de ce que la Loi impose en matière de mutation de Lot et le cas échéant, complémentirement à celle-ci, tout acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un Lot, ainsi que tout transfert à cause de mort doivent avec le concours des éventuels intermédiaires et des officiers instrumentant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- s'accompagner, s'il y a lieu, dès la phase précontractuelle, d'une information au bénéfice du copropriétaire entrant lui permettant d'appréhender les obligations financières associés à la cession et notamment, à propos de 1) l'état des Fonds</li> </ul> </li> </ul>	<p>Art. 3.94 et 3.95</p>

(roulement et réserve) de la copropriété, 2) des éventuelles procédures judiciaires en cours, 3) et décisions de l'assemblée générale des trois dernières années appelées à produire encore des effets ;

- permettre le recouvrement des impayés du copropriétaire sortant dans le respect de la loi et notamment, des règles en matière de concours et privilèges.

À cet effet, afin d'isoler les demandes de paiement couvertes par le privilège immobilier de l'ACP, le Syndic veille à détailler dans ses renseignements de copropriété, a) les charges dites de « régularisation » (par rapport aux demandes de provision) qui se rapportent à l'exercice précédent et les appels de provision de l'exercice en cours, le cas échéant, en complétant ceux qui sont lancés sur base du budget préalablement approuvé par l'ACP, b) des autres postes, à savoir les éventuels arriérés des exercices antérieurs (de plus de deux exercices, en ce compris celui en cours), les frais des renseignements ou, encore, d'autres revendications, par exemple liées au remboursement d'un emprunt ou encore, relatives à d'autre(s) Lot(s) au sein de ladite copropriété.

- **Communications complémentaires à celles prévues par la Loi.**

Le Syndic est également tenu de produire :

- le ROI, s'il a fait l'objet d'une adaptation, même plus de trois ans avant la mutation immobilière,
- à première demande du notaire instrumentant, lors de la demande qui précède la signature de l'acte authentique de cession, si elle est translatrice de jouissance, une attestation établissant que toutes les dettes dues par le copropriétaire sortant sont apurées ou dûment réclamées dans son décompte d'envoi. Par l'effet de la délivrance de celle-ci et dans le second cas,

<p>pour autant que le notaire certifie à son tour au syndic que les sommes seront bien payées à l'acte, l'ACP ne peut plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27, 7° de la Loi hypothécaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Frais de l'information</b> – Les frais d'information et de communication des documents du copropriétaire sortant par le Syndic sont à charge du copropriétaire sortant.</li> <li>• <b>Caractère forfaitaire du décompte</b> - Pour les charges périodiques clôturées annuellement, pour les besoin du privilège immobilier, le décompte est établi <i>forfaitairement</i> tant à l'égard de l'ACP qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.</li> <li>• <b>Obligation d'actualisation du décompte du sortant</b> - Dans le cadre du recouvrement des charges, à l'occasion d'un acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de nue-propriété entre vifs d'un Lot, le Syndic veille à informer le notaire instrumentant de toute <i>actualisation</i> du décompte des charges et obligations du copropriétaire sortant et à remplir toutes les obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du Code civil, pour autant que le notaire ait dûment communiqué la date de l'acte de mutation.</li> </ul>	
<b>3. TRAVAUX</b>	
<p><b>Article 11.- Compétences</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Distinction</b> - Les travaux sont répartis en deux catégories : <ul style="list-style-type: none"> <li>- actes conservatoires et d'administration provisoire;</li> <li>- autres réparations ou travaux.</li> </ul> </li> <li>• <b>Compétence</b> - Les travaux aux parties communes relèvent de la compétence de l'<b>Assemblée générale</b> et en cas d'<b>urgence, également, du Syndic</b>. Tout copropriétaire peut néanmoins, soit demander d'inscrire la</li> </ul>	<p>Art. 3.94 et 3.95</p>

<p>réalisation de travaux à l'ordre du jour dans le respect des principes, soit se faire autoriser en justice à accomplir des travaux nécessaires voire, le cas échéant, simplement utiles. Le Syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle. Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le «Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments» (c.s.t.c.), la dernière édition devant être prise en considération.</p>	
<p><b>Article 12.- Règles – Responsabilité – Mesures d'accompagnement</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Obligations des prestataires</b> - Tous travaux, en ce compris ceux menés à l'intérieur d'un Lot, ne peuvent se faire que dans les <b>règles de l'art</b> et pour autant que leur réalisation respecte les <b>droits d'autrui</b>, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.</li> <li>• <b>Responsabilité des copropriétaires</b> – Tout copropriétaire demeure seul responsable des travaux qu'il effectue ou fait réaliser dans son Lot, sans préjudice des recours contre ses cocontractants. L'autorisation donnée, le cas échéant, par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, de la <b>responsabilité</b> des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.</li> <li>• <b>Mesures d'ordre</b> - S'il s'agit de percer des Gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature de la construction, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien</li> </ul>	

<p>désigné par l'Assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux. Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le Syndic peut également exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour. Les emplacements pour l'<b>entreposage</b> des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le Syndic.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sanction</b> - Le propriétaire responsable des travaux est tenu de <b>remettre en état parfait</b> le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le Syndic adresse une mise en demeure au copropriétaire défaillant et à défaut de remédiation dans les 15 jours de celle-ci, a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une nouvelle mise en demeure. La violation d'une mesure d'ordre peut être constatée par le Syndic. Elle est alors passible d'une indemnité de 100 euros, à charge du copropriétaire défaillant, due sans délai au bénéfice du Fonds de réserve de la copropriété. L'Assemblée générale est seule compétente pour abandonner cette revendication, s'il devait être constaté une revendication abusive dans le chef du Syndic.</li> </ul>	
<p><b>Article 13.- Accès aux Lots privatifs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Obligation de donner accès</b> - Si le Syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner <b>accès</b>, par leur(s) Lot(s) privatif(s) (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations</li> </ul>	

privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le Syndic. Les copropriétaires doivent, de même, donner accès à leurs Lots, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté. Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur Lot à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'Immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du Syndic, de manière à pouvoir accéder aux Lots, si la chose est nécessaire. Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission. Les corps de métier, pour avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes.

- **Limite à l'indemnisation** – Si des réparations aux parties communes causent un trouble de jouissance à un copropriétaire et/ou à son occupant, celui-ci a droit à indemnisation, tant pour les dommages causés au Lot qu'aux éventuelles installations non déplaçables au sein de celui-ci ou encore, pour couvrir la perte de jouissance. Toutefois, les copropriétaires et/ou occupant doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant d'un trouble de jouissance, du notamment à une interruption temporaire de service(s), si sa durée n'excède pas 48h00 et, pour autant qu'elle ne détériore pas le Lot ou les installations non déplaçables présentes dans celui-ci. L'exclusion relative aux installations déplaçables ne vaut que s'il peut être démontré que le copropriétaire et/ou l'occupant concerné a été avisé au moins 72

heures à l'avance.	
<b>Article 14.- Subdivision – Réunion de Lots</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Interdiction légale.</b> Il est interdit au(x) propriétaire(s) de Lot(s) de les (sub)diviser ou de réunir plusieurs d'entre eux, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité qualifiée prévue par la Loi.</li> <li>• <b>Autorisation spéciale.</b> Moyennant l'autorisation de l'assemblée requise, le(s) propriétaire(s) de deux ou plusieurs Lots situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par les plancher et plafond ou encore, de deux Lots privatifs sis l'un à côté de l'autre, peu(ven)t les réunir en un seul Lot, le cas échéant, détenu dans une indivision ordinaire. L'autorisation de l'Assemblée générale et à défaut, le Syndic, peuvent prescrire la surveillance d'un (second) architecte ou d'un (second) ingénieur objectivement indépendant, aux frais du ou des propriétaires concernés, pour la surveillance des conditions fixées par l'éventuelle autorisation de l'AG des travaux qui en raison de cette réunion ou division vont impacter des parties communes (murs,...). À défaut, l'assemblée générale peut décider de nommer un architecte pour vérifier le bon accomplissement des travaux et l'absence de dommage causé à un ou plusieurs Lots, en ce compris les installations non déplaçables de celui-ci. Est déplaçable une installation dont le démontage peut se faire sans détérioration de celle-ci, sans devoir recourir à l'intervention d'un professionnel et pour le plus grand nombre, raisonnablement en moins de deux heures.</li> <li>• <b>Effets.</b> En ce cas, les quotes-parts dans les parties et charges communes afférentes aux Lots concernés sont en principe cumulées, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée générale. Après avoir réuni des Lots, il est permis de les (re)diviser, moyennant le respect des mêmes conditions</li> </ul>	<p data-bbox="1134 1099 1292 1171">Art. 3.88., § 1<sup>er</sup>, 2, g)</p>

<p>que celles prévues lors de la réunion des Lots. En tout état de cause, un rapport doit être dressé.</p>	
<p><b>4. FOURNITURES, ÉNERGIES ET CONSOMMATION</b></p>	
<p><b>Article 15.- Chauffage – Eau – Electricité</b></p>	
<p>a) <u>Généralités</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Syndic procède à la facturation des frais de consommations entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf lorsqu'il est possible d'individualiser les consommations et sans préjudice d'éventuels dispositifs de gratuité.</li> </ul> <p>b) <u>Chauffage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chaque Lot dispose d'une <i>chaudière individuelle</i> servant à son chauffage.</li> <li>• Les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.</li> <li>• Des compteurs individuels déterminant la consommation de chaque entité habitée sont installés dans des armoires de comptage.</li> <li>• L'ensemble des installations de chauffage des parties communes est commune. Les frais de cette consommation, ainsi que de l'entretien de ces installations sont répartis entre les propriétaires comme précisé à l'article 7 ci-dessus, le cas échéant dans le cadre de charges communes particulières.</li> </ul> <p>c) <u>Eau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chaque Lot est pourvu d'un <i>compteur particulier</i> enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants. Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.</li> <li>• La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier alinéa relève d'un compteur spécifique. Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires comme précisé à l'article 7 ci-dessus, le cas échéant dans le cadre de</li> </ul>	

<p>charges communes particulières.</p> <p>d) <u>Électricité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chaque Lot est pourvu d'un <i>compteur individuel</i> enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.</li> <li>• Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.</li> <li>• L'Immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes et caves et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir comme précisé à l'article 7 ci-dessus, le cas échéant dans le cadre de charges communes particulières.</li> </ul>	
<b>5. JOUISSANCE, DESTINATION, LIMITES ET INTERDICTIONS</b>	
<b>Article 16.- Destination des parties privatives</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Habitation bourgeoise</b> - La <i>fonction résidentielle</i> est celle qui doit, en tout état de cause, être protégée. Dès lors, les fonctions accessoires, à l'instar de l'existence d'un bureau privé, sans accès vers le grand public, sont tolérées, pour autant qu'elles demeurent raisonnablement compatibles avec la fonction résidentielle, sans trouble de voisinage, ni risque de trouble. Il est par contre purement et simplement interdit d'établir dans un Lot une activité de livraisons de biens ou de prestations de services qui implique un déplacement physique du public vers celui-ci et ce, que cette activité provoque ou non un trouble de voisinage ou même, une nuisance effective.</li> </ul>	
<b>Article 17.- Jouissance raisonnée du Lot</b>	
<p>a) <u>Principes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Balises générales</b> - Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans</li> </ul>	Art. 3.82, § 2

les limites fixées par le présent Règlement et le Règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, l'isolation, la tranquillité, la sécurité et l'esthétique générale de l'Immeuble. Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent Règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants. Les copropriétaires, locataires et autres occupants devront toujours habiter l'Immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ». Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

- **Tranquillité** - Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs cocontractants ou celui de leurs visiteurs. Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du Règlement de copropriété et du Règlement d'ordre intérieur.

*b) Inaction d'un copropriétaire*

- **Négligence** - Lorsqu'un copropriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son Lot, le cas échéant, du fait de son occupant et expose, par son inaction, les autres Lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice grave, le Syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux

privatifs. Sauf en cas d'extrême urgence, la mise en œuvre de cette prérogative doit être précédée d'une mise en demeure circonstanciée adressée au copropriétaire et le cas échéant, à l'occupant défaillant, par le Syndic.

c) Modification intérieure

- **Distribution ou modification intérieure** - Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution ou l'aménagement intérieur de ses locaux mais uniquement 1° s'il y a lieu, selon l'appréciation du Syndic, avec l'assentiment écrit d'un architecte ou d'un ingénieur agréé(s) par celui-ci, 2° moyennant la souscription d'une assurance tous risques travaux, le cas échéant, auprès de la même compagnie que celle couvrant la copropriété, 3° et sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du copropriétaire concerné, à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires. Sauf en cas d'urgence, chaque copropriétaire est tenu d'en aviser le Syndic avec un délai de préavis de 8 jours.
- **Modification aux parties communes** - Il est interdit aux propriétaires et occupants d'effectuer, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux parties communes, sans l'accord de l'Assemblée générale statuant à la majorité qualifiée, sauf le régime propre des installations, travaux d'entretien ou de réfection de câbles, conduites et équipements. Cet accord ne sera néanmoins pas requis s'agissant des travaux effectués aux parties communes à usage exclusif pour autant qu'ils soient effectués dans les règles de l'art et sous la responsabilité du bénéficiaire de la servitude.

d) Travaux dans les Lots

- **Travaux intérieurs** - Dans les parties

privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'Immeuble. Sauf en cas d'urgence, chaque copropriétaire est tenu d'en aviser le Syndic avec un délai de préavis de 8 jours.

e) Toiture

- Tous les travaux relatifs au gros œuvre et à l'étanchéité de la structure du toit seront considérés comme une charge commune. Toutefois, le copropriétaire ayant la jouissance exclusive du toit supportera tous les frais de réparation et de renouvellement du revêtement qui serait causé par son fait ou par le fait de l'occupant de son appartement. Trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans suite, le Syndic aura le droit de faire exécuter d'office les travaux de réparation et de renouvellement susmentionnés et dont la non-exécution serait de nature à porter atteinte au bon état des parties communes. Le syndic veillera à l'établissement contradictoire des causes ayant justifié les travaux de réparation ou renouvellement susvisés et réclamera au copropriétaire concerné remboursement des frais décaissés pour cette intervention urgente.
- **Servitude de mutualisation des énergies** - Tous dispositifs destinés à capter l'énergie solaire ou plus généralement, à mutualiser les énergies en vue de réduire la consommation globale de tout ou partie des copropriétaires peuvent être apposés sur les toits, dans le respect des règles de l'art, soit par la copropriété, soit par un ou plusieurs copropriétaires, pour son (leur) compte, dans le respect de la Loi. Si, en raison de telles installations (placement, entretien, ...), des

<p>dégâts devaient être occasionnés, ceux-ci seraient assumés par le ou les bénéficiaires effectifs et théoriques de la servitude.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour autant que de besoin, il est d'emblée précisé qu'aux lots 10 (appartement A.-1.1) et 20 (appartement B.-1.1) prédécrits est attachée la jouissance privative et exclusive de la partie de toiture située sur le versant arrière de la toiture de chacun des Immeubles concernés, partie surplombant respectivement l'appartement A.-1.1 et l'appartement B.-1.1, aux fins d'installation de panneaux photovoltaïques au seul bénéfice respectivement desdits Lots, de sorte que le propriétaire du Lot concerné est autorisé à faire placer et entretenir lesdits panneaux sans accord préalable de l'assemblée générale, pour peu que ces travaux soient effectués dans les règles de l'art et sous sa responsabilité.</li> </ul>	
<b>Article 18.- Esthétique, Harmonie et Propreté</b>	
<p>a) <i>Principe.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rien de ce qui concerne le <b>style</b> et l'<b>harmonie</b> de l'Ensemble immobilier, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des Lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité qualifiée et, en outre, s'il s'agit de l'<b>architecture des façades à rue</b>, avec l'accord d'un architecte désigné par l'Assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le Syndic. Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie générale doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'Immeuble sa tenue de bon soin et entretien.</li> <li>• L'usage exclusif entraîne d'office un transfert de la responsabilité de l'entretien sur la tête du bénéficiaire. Toutefois, le Syndic est de plein droit autorisé à agir en lieu et place du défaillant ou du présumé</li> </ul>	

<p>défaillant, s'il constate un manquement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour autant que de besoin, il est précisé que ce transfert de responsabilité, s'agissant de l'usage exclusif d'une partie de la toiture aux fins de placement de panneaux photovoltaïques, ne concerne que les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement du revêtement qui serait causé par le fait du bénéficiaire de l'usage exclusif (voir article 17 e) ci-dessus).</li> </ul> <p><i>b) Terrasses et balcons</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terrasses et balcons, même inclus dans la description des Lots constituent des parties communes particulières, dont l'usage exclusif est réservé aux propriétaires ou occupants des Lots auxquels elles sont rattachées. Seul le revêtement en est privatif.</li> <li>• S'il n'y est pas expressément dérogé, l'entretien, la réparation et le renouvellement éventuel de ces terrasses et balcons - notamment en ce qui concerne les hourdis, le système d'étanchéité, les parapets - sont à charge de la copropriété, à l'exception de ce qui concerne le revêtement et pour autant que cela ne résulte pas de travaux aux parties communes. Par contre, les propriétaires des Lots concernés supportent tous les frais de réparation et de renouvellement des dits balcons et terrasses qui seraient causés par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur Lot.</li> <li>• 30 jours après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans suite, le Syndic observe la procédure suivante ; <ul style="list-style-type: none"> <li>- il veille sans délai, le cas échéant, avec l'aide de la force publique et l'intervention d'un huissier et du ou des corps de métier requis, à l'établissement contradictoire des causes justifiant d'une intervention urgente,</li> <li>- à défaut de réaction utile du copropriétaire et le cas échéant, de l'occupant concerné, il fait exécuter d'office les travaux de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de</li> </ul> </li> </ul>	
--	--

ce qui précède et dont la non-exécution est de nature à porter atteinte au bon état des parties communes. A cet effet, les occupants des Lots concernés donnent accès aux dits balcons et terrasses pour permettre d'y effectuer les travaux éventuels ; le syndic est habilité s'il y a lieu, à se faire accompagner de la force public et des dispositifs de sécurité requis, le cas échéant, à charge du copropriétaire et/ou de l'occupant récalcitrant.

- Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.
- Le titulaire de l'usage exclusif n'a le droit ni de transformer, ni de couvrir ce balcon ou cette terrasse.
- Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets – à l'exception de meubles de jardin – et d'y effectuer des plantations autrement que dans des pots (et pour autant qu'elles ne soient pas à haute tige).

c) Jardins en usage exclusif

- Lorsque l'usage exclusif d'un jardin a été attribuée à un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets – à l'exception de meubles de jardin – et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres. L'ensemble des travaux d'entretien, en ce compris ceux relatifs aux plantations, dont l'éventuelle taille des arbres ou arbustes incombent au copropriétaire et le cas échéant, à son occupant. L'usage d'un barbecue est autorisé. Par contre, les feux de bois sont interdits.

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

- Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs incombe à chaque Lot. Toutefois, le

<p>Syndic est en droit d'enjoindre à tout copropriétaire de prendre des mesures conservatoires et de remédiation, dès qu'une infiltration est constatée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De plus, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'Immeuble : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune. Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un Lot qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné, le cas échéant, dans le respect des lignes esthétiques, durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture, dans le respect des lignes esthétiques de la copropriété. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais;</li> <li>- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité qualifiée.</li> </ul> </li> <li>• La couleur et/ou la teinte des stores, de la peinture des châssis et des tentures sont le cas échéant précisées dans le ROI.</li> </ul>	
<p><b>Article 19.- Location</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le copropriétaire est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.</li> <li>• La location ou l'occupation doit se faire dans le respect des règles en matière de non-discrimination.</li> <li>• Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'Immeuble conformément aux prescriptions</li> </ul>	<p>Art. 3.93.  § 1 (statuts)  § 2  (information du Syndic en cas de changement de locataire)  § 5  (opposabilité du ROI et des décisions de</p>

<p>du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail, pour autant qu'elle soit autorisée par la loi et le bailleur.</li> <li>• Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'Immeuble et des voisins.</li> <li>• Les propriétaires sont tenus d'informer le Syndic de la concession d'un droit (personnel ou réel) d'occupation. Le Syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.</li> <li>• En cas d'inobservation des présents Statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le Syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.</li> </ul>	<p>l'Assemblée générale aux occupants)</p>
<p><b>6. ASSURANCES - SINISTRES</b></p>	
<p><b>Article 20.- Assurances</b></p>	
<p>a) <i>Souscription des polices – incompatibilité – diffusion</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le <b>Syndic</b> qui doit, à cet effet, faire toutes diligences nécessaires. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le Syndic sont <b>ratifiées</b> par l'assemblée générale des copropriétaires. A défaut de ratification, les contrats souscrits par le Syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.</li> </ul>	<p>Art. 3.89, § 5, 8°</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune résiliation de police ne peut intervenir que sur décision de l'assemblée générale qui parallèlement, est tenue de décider de souscrire une police auprès d'une autre compagnie. Si, par extraordinaire, la résiliation est le fait de la compagnie, le Syndic veille à en aviser sans délai les copropriétaires et à prendre toutes mesures utiles en vue de la souscription d'une nouvelle police.</li> <li>• Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le Syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.</li> <li>• Le Syndic veille à adresser la copie des polices à chaque copropriétaire qui en fait la demande par écrit.</li> </ul> <p>b) <u>Types d'assurances</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'Association des copropriétaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Assurance « globale » contre l'incendie et les périls connexes.</b> Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise ;</li> <li>- <b>Assurance-responsabilité civile du Syndic.</b> Cette assurance est souscrite en faveur du Syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit ;</li> <li>- <b>Assurance du personnel salarié.</b> Si l'Association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du</li> </ul> </li> </ul>	
---	--

<p>travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide et notamment :       <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes.</b> Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel ;</li> <li>- <b>Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété.</b> Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.</li> </ul> </li> </ul> <p>c) <u>Couverture des biens</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'assurance des biens couvre l'ensemble immobilier, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'Association des copropriétaires.</li> </ul> <p>d) <u>Capitaux à assurer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble immobilier doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance-incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance-incendie.</li> </ul> <p>e) <u>Assurances individuelles complémentaires</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur Lot, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.</li> <li>• De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est conclue pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.</li> <li>• Tout copropriétaire ou occupant est invité à</li> </ul>	
--	--

<p>souscrire une police visant à la couverture de son contenu.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les trois cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.</li> </ul> <p>f) <u>Charge : primes et surprimes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.</li> <li>• Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son Lot ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.</li> </ul> <p>g) <u>Franchises</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance-incendie et autres périls) prévoit une franchise, même majorée, à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :       <ol style="list-style-type: none"> <li>1° l'Association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune;</li> <li>2° le propriétaire du Lot, si le dommage trouve son origine dans son Lot;</li> <li>3° les propriétaires des Lots, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs Lots privés.</li> </ol> </li> <li>• Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.</li> </ul> <p>h) <u>Relations entre assurés et assureur :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les contrats d'assurances doivent contenir</li> </ul>	
---	--

<p>une renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le Syndic, le Syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre].</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'Immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.</li> <li>• Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'Association des copropriétaires.</li> </ul> <p>i) <u>Responsabilité des occupants – Clause du bail</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sauf dérogation écrite et préalable du Syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :  <i>« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier».</i></li> </ul>	
<p><b>Article 21.- Notions – Compétences et missions en cas de sinistre – Effets en cas de</b></p>	<p>Art. 3.88, §</p>

<b>reconstruction ou de dissolution</b>	1 <sup>er</sup> , 2 <sup>o</sup> et § 2
<p>a) <i>Notions</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par <i>destruction</i> de l'Immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'Immeuble. La destruction est totale si l'Immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle. La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-œuvre ou de la structure de l'Immeuble.</li> <li>• Sont notamment exclus de la notion de destruction : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;</li> <li>- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'Immeuble.</li> </ul> </li> <li>• La destruction de l'Immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance. Sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'Immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'Immeuble, soit sa cession.</li> </ul> <p>b) <i>Compétence</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'assemblée générale est compétente pour décider du sort de l'Immeuble, en cas de sinistre affectant des parties communes aux conditions prévues par la loi. En cas de destruction (totale ou partielle), elle se prononce sur le sort de l'Immeuble (reconstruction, cession en bloc, dissolution de l'Association des copropriétaires...).</li> <li>• Toute démolition ou reconstruction complète requiert l'unanimité de l'assemblée générale,</li> </ul>	Et 3.97

même si elle s'impose pour des raisons d'hygiène ou de sécurité ou si les travaux de rénovation de l'immeuble représentent un coût excessif.

*c) Allocation des indemnités - Charges*

- Sans préjudice des compétences dévolues à l'assemblée générale, en cas de destruction totale ou partielle, la loi fixe l'allocation des indemnités et les règles de contribution des copropriétaires, en cas de sinistre.
- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'Association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le Syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.
- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

*d) Rôle du Syndic en cas de sinistre*

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

<p>en demeure intervenir directement, même dans un Lot.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un Lot et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.</li> <li>• En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le Syndic. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes; une copie doit en être remise au Syndic.</li> <li>• Le Syndic exige des divers copropriétaires et à leurs frais respectifs, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.</li> </ul> <p>e) <u>Sort des parties communes en cas de dissolution</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les choses communes seront partagées ou licitées. L'éventuelle indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.</li> </ul> <p>f) <u>Effets de la décision de reconstruction - Récalcitrants</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La reconstruction totale ou partielle</li> </ul>	
--	--

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

- Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'Immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'Immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.
- La demande de rachat doit être adressée aux copropriétaires concernés par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'Immeuble a été prise par l'assemblée.
- Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au Syndic pour information.
- A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le Syndic par lettre recommandée dans le respect du délai légal.
- Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'Immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.
- Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de quatre mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'Immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'Immeuble.
- A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction

<p>partielle de l'Immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'Immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers-expert, il sera commis de la même façon.</li> <li>• Le prix sera payé dans les quatre mois de la date de leur rapport définitif.</li> </ul>	
<b>7. CONTENTIEUX DE LA COPROPRIÉTÉ</b>	
<b>Article 22.- Actions en justice – Frais</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'Association des copropriétaires, représentée par le Syndic, en certaines circonstances exceptionnelles, ce dernier d'initiative et le cas échéant, les copropriétaires, individuellement, ont qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, aux conditions établies par la loi.</li> <li>• Tout copropriétaire est invité à un devoir de vigilance et le cas échéant, d'action concurremment à l'Association des copropriétaires et le cas échéant, au Syndic, en cas de passivité de ceux-ci.</li> </ul>	Art. 3.92

## VIII. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

### A. NOMINATION DU SYNDIC

- Est désigné(e) en qualité de Syndic, \*
- Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale et est renouvelable.

### B. APPLICATION DANS LE TEMPS – RECOURS A L'ARBITRAGE

- Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un Lot aura été cédé.
- La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

## IX. PARTIE NORMALISÉE

### 1. Etat civil – Capacité et pouvoir

- Le notaire soussigné certifie la désignation des comparantes au vu des mentions requises par la loi.
- Les comparantes déclarent n'être frappées d'aucune restriction à leur capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.
- Elles déclarent et attestent en particulier:
  - que leur dénomination, siège social, état civil des administrateurs tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts;
  - n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou une réorganisation judiciaire, n'avoir jamais été déclarés en faillite;
  - n'être pas pourvus d'un administrateur, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

## **2. Déclaration pro fisco**

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

## **3. Transcription hypothécaire**

- Le présent acte sera transcrit au bureau de Sécurité juridique compétent.
- Le notaire certifie que le plan de division est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sans avoir été modifiés depuis lors, sous les références « 83053/10780 » et par conséquent réputé transcrits en même temps que le présent acte conformément à l'article 1<sup>er</sup>, dernier alinéa de la loi hypothécaire.

## **4. Lecture et commentaire**

- La partie comparante reconnaît avoir reçu un projet du présent acte, au moins cinq jours ouvrables avant la passation de l'acte. Lecture intégrale a été donnée du présent acte en ce qui concerne les mentions contenues à l'article 12, alinéa 1er de la loi organique du notariat, ainsi qu'en ce qui concerne les modifications qui ont été apportées au projet d'acte communiqué à l'avance.
- L'acte intégral a été commenté par nous, pour les parties comparantes.

**DONT ACTE,**

Fait et passé lieu et date que dessus,

Les comparantes signent, ainsi que Nous, Notaire.