

STATUTS DE COPROPRIETE

FERME DE LA CLOSERIE RESIDENCE A

Siège social :
5020 Namur-Flawinne, rue Marcel Héron, 39

L'AN DEUX MILLE NEUF

Le

Devant Nous, Maître Christophe MICHAUX, notaire à la résidence de
Namur

ONT COMPARU :

1. Monsieur **BRICHARD** Jean Luc Jules, né à Namur, le huit juillet mil neuf cent quarante-neuf (N.N. 490708 097-62), divorcé, domicilié à 5020 Flawinne (Namur), rue Marcel Héron, 39.

2. Madame **MARTIN** Véronique Marie Jeanne Ghislaine, née à Namur, le vingt-deux février mil neuf cent soixante et un (N.N. 610222 010-43), divorcée, domiciliée à 5020 Flawinne (Namur), rue Marcel Héron, 39.

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit les statuts de la résidence dont il va être question et qui sera dénommée « Ferme de la Closerie – Résidence A »

EXPOSE PREALABLE.

Préalablement à l'acte de base objet des présentes, les comparants ont exposé ce qui suit :

1°) Ils sont propriétaires d'un bâtiment sis à Namur-Temploux, à l'angle de la rue de Rhisnes et de la chaussée de Nivelles, plus amplement décrit ci-après.

2°) Ce bien fait partie d'un ensemble dénommé « Ferme de la Closerie » composé de divers bâtiments de ferme en cours de rénovation pour lequel les comparants ont introduit, auprès des autorités compétentes, une demande de permis d'urbanisme en vue de la rénovation des bâtiments de ferme existants et de leur transformation en quatorze appartements répartis en cinq unités séparées.

En sa séance du dix-sept juin deux mille huit, le Collège Communal de la Ville de Namur a octroyé aux comparants un permis unique pour la transformation d'une ferme en logements et installations diverses.

Ce permis a été accordé pour un terme expirant le deux avril deux mille vingt-huit en ce qu'il tient lieu d'un permis d'environnement et pour une durée illimitée en ce qu'il tient lieu d'un permis d'urbanisme.

3°) Ledit ensemble composé de deux zones : la zone A et la zone B a fait l'objet d'un acte de division reçu par le notaire soussigné le onze décembre deux mille huit, transcrit au bureau des hypothèques à Namur, le cinq janvier suivant dépôt 45-T-05/01/2009-29 . Aux termes dudit acte les comparants ont placé l'ensemble immobilier formant la zone B sous statut immobilier. Il a été créé cinq lots privatifs, numérotés de 1 à 5, outre la cour avec son aire de circulation et vingt et un (21) emplacements de parking, laquelle a été placée sous régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en conformité avec la loi du huit juillet mil neuf cent quatre-vingt formant l'article 577bis du Code Civil.

4°) Le présent acte crée les statuts du lot numéro 1. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative et du règlement de copropriété.

Cet exposé fait, les comparants nous ont requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

PREMIERE PARTIE : ACTE DE BASE

I. DESCRIPTION DU BIEN

Ville de Namur (huitième division) – section de Tempoux (partie de l'article 03579)

Dans un ensemble dénommé « Ferme de la Closerie » composé de divers bâtiments de ferme à rénover, sis à l'angle de la rue de Rhisnes et de la chaussée de Nivelles,

Faisant partie de la zone B, cadastrée section C n° 156 E partie d'une contenance d'après mesurage de 25 ares 52 centiares.

Le lot numéro 1 comprenant :

- *en propriété privative et exclusive ;*

- Le bâtiment A, sur et avec terrain d'une contenance mesurée de quatre ares cinquante six centiares, joignant la chaussée de Nivelles, la rue de Rhisnes, le lot B et la cour commune.

Il figure sous teinte jaune et sous désignation du lot A au plan de mesurage dont question ci-après.

- Six emplacements de parking rattachés à cette unité repris sous P1, P2, P3, P4, P11 et P10.

- *en copropriété et indivision forcée ;*

- Deux cent quatre vingt six /millièmes indivis (286/1.000èmes) de la cour commune en ce compris un millième pour chacun des six emplacements de parking.

Telles que ces parties privatives et communes se trouvent décrites à l'acte de division dressé par le notaire Michaux soussigné le onze décembre deux mille huit, transcrit au bureau des hypothèques à Namur, le cinq janvier suivant dépôt 45-T-05/01/2009-29.

Plan.

Tels au surplus que les biens prédécrits figurent en un plan dressé par la SPRL Buchet G.E.I., représentée par son gérant, Monsieur Régis Buchet, géomètre-expert immobilier à Lesve/Profondeville géomètre, le sept mai deux mille huit et dont un exemplaire, ici vu et paraphé "ne varietur" par les parties et Nous, Notaires, demeurera ci-annexé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens prédécrits appartiennent à Monsieur Jean-Luc BRICHARD et Madame Véronique MARTIN, vendeurs aux présentes, pour les avoir acquis avec plus grand de Monsieur Pol Marie Joseph Ghislain BODSON, domicilié à Namur-Temploux, aux termes d'un acte reçu le dix-huit décembre deux mille sept par le notaire Michaux, soussigné, et Maître Thibaut Denotte, notaire associé à la résidence de Namur, transcrit au bureau des Hypothèques de Namur, le vingt et un décembre suivant sous la référence 45-T-21/12/2007-18071.

Monsieur Pol BODSON était propriétaire des dits biens :

- partie pour les avoir acquis en état de célibat de l'A.S.B.L.

ASSOCIATION SAINT-JEAN DE DIEU, à Namur en vertu d'un acte reçu par le notaire Henri Logé, à Namur, le vingt-trois mars mil neuf cent soixante-sept, transcrit à Namur, le trente mars suivant, volume 6934 numéro 25.

- partie pour les avoir recueillis dans la succession de son père, Monsieur Octave BODSON, décédé le trois novembre mil neuf cent soixante-huit et plus spécialement pour en avoir repris les droits de ses co-indivisaires aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Watillon, à Namur, le cinq juin mil neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit à Namur le vingt juillet mil neuf cent quatre-vingt quatre, volume 9956, numéro 2, le dit acte intervenu entre lui et 1) Madame Henriette Barbe Ghislaine DELVAUX, veuve de Monsieur Octave BODSON, à Namur/Temploux 2) Monsieur Jacques Jérôme Gérard Ghislain BODSON, à Ohey, 3) Monsieur Jean-Louis Ghislain BODSON, à Namur/Temploux, 4) Madame Marie Madeleine Céline Charlotte Ghislaine BODSON, à Assesse et Madame Françoise Joséphine Marie Ghislaine BODSON, à Gauting (Bavière/Allemagne).

Monsieur et Madame Octave BODSON-DELVAUX en étaient propriétaires pour les avoir acquis de l'A.S.B.L. ASSOCIATION SAINT-JEAN DE DIEU, à Namur, aux termes d'un acte reçu par le notaire Henri Logé, à Namur, le vingt-trois mars mil neuf cent soixante-sept, transcrit à Namur, le trente du même mois, volume 6934, numéro 26.

II. Division du bien - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Les comparants déclarent vouloir placer ledit bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du 30 juin 1994, formant les articles 577-2 à 577-14 du code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base du plan dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement », « cave » ou « jardin » et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part en parties communes qui seront la propriété commune et indivisibles de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille millièmes (1.000/1.000èmes) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives ;

Les parties communes et privatives sont décrites au procès verbal de division avec répartition des millièmes dressé par le géomètre Régis Buchet, à Lesves, le onze février deux mille neuf, lequel procès verbal demeurera ci-annexé.

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

En outre, chacun des lots comprendra dans l'ensemble dénommé « Ferme de la Closerie », placé sous statut immobilier et pour partie sous régime de la copropriété et de l'indivision forcée, aux termes de l'acte de division dont question à l'exposé préalable et reçu par le notaire soussigné le onze décembre deux mille huit,

- en copropriété et indivision forcée : une quote-part dans les parties communes, dites générales de la zone B, composée de la cour avec son aire de circulation et divers emplacement de parking,
- la jouissance privative et exclusive du ou des emplacements de parkings rattachés à ce lot.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droits réels grevant le lot privatif emportera non seulement aliénation ou grevement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée, et de la quote-part dans les parties communes dites « générales » de la zone B.

Les acquéreurs des lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayant-droit ou ayant cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du code civil. Ils seront en outre te-

nus de respecter et seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant de l'acte de division du onze décembre dernier dont question ci-avant. Tous les actes translatifs ou de déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants-droit et ayants-cause.

III. Annexes aux statuts

Les comparants nous ont ensuite remis le procès verbal de division de l'immeuble et de répartition des millièmes établi par le géomètre Régis Buchet à Lesves, le onze février deux mille neuf ainsi que les plans dudit immeuble constitué de quatre feuillets (sous-sol, rez-de-chaussée, étage 1 et étage 2), le tout formant une seule annexe au présent acte. Lesdits plans sont basés sur le plan dressé le trois décembre dernier par l'architecte C. Hereng à Omal,

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

A ce statut, viendra éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

Ce document demeurera en conséquence ci-annexé après avoir été certifié véritable et signé « ne varietur » par les comparants, et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Il sera enregistré en même temps que le présent acte et fera désormais partie intégrante de celui-ci sans être transcrit mais déposé en copie en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques.

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

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

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité- téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révèle-

ront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

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

V. Description du bien – détermination des parties privatives et répartition des quote-parts des parties communes

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

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

Entité privative A :

° Cette première entité est constituée d'un appartement duplex situé au rez de chaussée à gauche comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez de chaussée : séjour avec escalier vers l'étage, cuisine, vestiaire, buanderie et wc et au premier étage : hall de nuit, salle de bains, chambre 1 et chambre 2,

Ainsi que la jouissance exclusive du jardin situé à l'avant côté parking.

Au sous sol, la cave numéro 4

b) en copropriété et indivision forcée

Deux cent cinquante deux millièmes (252/1.000èmes) des parties communes se rapportant à la Résidence A, y compris le terrain, soit deux cent quarante millièmes (240/1.000èmes) pour l'appartement et douze millièmes (12/1.000èmes) pour la cave.

° Elle comprend également :

- la jouissance privative et exclusive de l'emplacement de parking P1 ,

- et en copropriété et indivision forcée : septante deux millièmes (72/1.000èmes) des parties communes dites générales de la zone B faisant l'objet de l'acte de division reçu par le notaire soussigné le onze décembre dernier et dont question à l'exposé qui précède, en ce compris un millième (1/1.000èmes) pour l'emplacement de parking.

Entité privative B :

° Cette deuxième entité est constituée d'un appartement situé au rez de chaussée à droite, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive

Hall d'entrée, wc, hall vers jardin, séjour avec coin cuisine, hall de nuit, buanderie, salle de bains, chambre 1 et chambre 2

Ainsi que la jouissance exclusive de la cour latérale à l'angle de la chaussée de Nivelles et de la rue de la rue de Rhisnes

Au sous sol, la cave numéro 3

b) en copropriété et indivision forcée

Deux cent cinquante huit millièmes (258/1.000èmes) des parties communes se rapportant à la Résidence A, y compris le terrain, soit deux cent quarante six millièmes (246/1.000èmes) pour l'appartement et douze millièmes (12/1.000èmes) pour la cave.

° Elle comprend également :

- la jouissance privative et exclusive de l'emplacement de parking

P 2,

- et en copropriété et indivision forcée : septante trois millièmes (73/1.000èmes) des parties communes dites générales de la zone B faisant l'objet de l'acte de division reçu par le notaire soussigné le onze décembre dernier et dont question à l'exposé qui précède, en ce compris un millième (1/1.000èmes) pour l'emplacement de parking.

Entité privative C :

° Cette troisième entité est constituée d'un appartement situé au premier étage à droite, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, wc, séjour avec coin cuisine, hall de nuit, buanderie, salle de bain, chambre 1 et chambre 2

Au sous sol, la cave numéro 2

b) en copropriété et indivision forcée

Deux cent vingt trois millièmes (223/1.000èmes) des parties communes se rapportant à la Résidence A, y compris le terrain, soit deux cent quatre millièmes (204/1.000èmes) pour l'appartement et dix neuf millièmes (19/1.000èmes) pour la cave.

° Elle comprend également :

- la jouissance privative et exclusive des emplacements de parking

P11 et P10,

- et en copropriété et indivision forcée : soixante deux millièmes (62/1.000èmes) des parties communes dites générales de la zone B faisant l'objet de l'acte de division reçu par le notaire soussigné le onze décembre dernier et dont question à l'exposé qui précède, en ce compris un millième (1/1.000èmes) pour chaque emplacement de parking.

Entité privative D :

° Cette quatrième entité est constituée d'un appartement situé au deuxième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive

Hall avec escalier et vestiaire, séjour avec coin cuisine et rangement, hall de nuit, salle de bains, chambre 1 et bureau

Au sous sol, la cave numéro 1

b) en copropriété et indivision forcée

Deux cent soixante sept millièmes (267/1.000èmes) des parties communes se rapportant à la Résidence A, y compris le terrain, soit deux cent soixante millièmes (260/1.000èmes) pour l'appartement et sept millièmes (7/1.000èmes) pour la cave.

° Elle comprend également :

- la jouissance privative et exclusive des emplacements de parking P3 et P4,

- et en copropriété et indivision forcée : septante neuf millièmes (79/1.000èmes) des parties communes dites générales de la zone B faisant l'objet de l'acte de division reçu par le notaire soussigné le onze décembre dernier et dont question à l'exposé qui précède, en ce compris un millième (1/1.000èmes) pour chacun des emplacements de parking.

DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1 : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 19 paragraphe 8 des statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe I du Code civil.

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

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de

l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

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

Article 3.- Statuts de l'immeuble

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

CHAPITRE II.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

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

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privées, dont chacun des copropriétaires a la propriété privée et l'usage exclusif.

Les parties privées sont dénommées « Appartement » ou « Cave », ou « jardin » ou de manière générale « Lot privatif ».

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

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au point V du présent acte.

Les parties communes sont divisées en mille millièmes (1.000/1.000èmes), réparties entre les divers lots privés, en proportion de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

Cette valeur intrinsèque des lots est indépendante du prix de vente des lots.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privés, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale.

rale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

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

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

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

Article 6.- Parties communes

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

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

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

Sont présumés communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Seront dès lors communes, la présente liste étant non limitative :

Le terrain, y compris le sous sol, les gros murs, les clôtures lorsqu'elles sont destinées à délimiter l'ensemble de l'immeuble, gros œuvre des sols et des plafonds, les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif, les coffres, conduits et têtes de cheminée, les toits, les façades, les escaliers, cages d'escaliers et paliers à l'exception des escaliers à l'intérieur d'un lot privatif, toutes les canalisations de toute nature intéressant l'ensemble de la copropriété, les différentes entrées communes, halls, dégagements, paliers, ouvrants portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité des tuyauteries communes de distribution, puits et fosses d'aisance et les antennes collectives.

Pour la définition des parties communes il est également renvoyé aux mentions des plans annexés.

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

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

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

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels; ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 8.- Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes. Elle comporte notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations, adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water closet, salle de bains, et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et caetera...

Article 9.- De la jouissance des parties privatives

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

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

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

Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être agréés par l'assemblée générale

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

La radio-télédistribution sera installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même, sauf accord écrit du syndic.

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

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

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

Harmonie : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de la zone B, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs, ne pourra être modifié que de l'accord de tous les copropriétaires.

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

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

Destination des lieux : Les parties privatives sont destinées à l'habitation résidentielle et au logement, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

Article 11.- Transformations

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de tous les copropriétaires.

CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12.- Dénomination - Siège _____.

Cette association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES Ferme de la Closerie – Résidence A ». Elle a son siège à Namur-Flawinne, rue marcel Héron, 39.

Article 13.- Personnalité juridique - Composition _____.

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique à compter du jour de la transcription des présentes.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.
Ils disposent chacun d'un nombre de voix égale à sa quote-part dans les parties communes.

Article 14.- Dissolution - Liquidation

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

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires.

Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

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

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

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure à l'adresse susindiquée.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 et suivants du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires. L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

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

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

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

Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : es-pèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien ..., à l'exclusion de tous éléments décoratifs.

Article 16.- Objet

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

Article 17.- Solidarité divise des copropriétaires

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

Article 18.- Actions en justice

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

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

Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires

I.- Assemblée générale des copropriétaires

§ 1. Pouvoirs.

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

§ 2. Composition.

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

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

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 paragraphe 7.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine, à défaut de quoi ce mandat sera réputé inexistant.

Un mandataire ne pourra représenter des copropriétaires disposant ensemble de plus de vingt-cinq pour cent des voix, en plus des siennes propres.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

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

Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux. Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

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

L'assemblée générale annuelle se tient le **quatrième vendredi du mois de mars** à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

§ 4.- Convocation

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/tiers des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandée

au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

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

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

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

§ 5.- ordre du jour.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

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

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

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

La première assemblée sera convoquée dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble auront fait l'objet d'une réception provisoire ou d'une entrée en jouissance, par les comparants ou par le syndic désigné par eux, lesquels fixeront l'ordre du jour.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic.

§ 6. Constitution de l'assemblée.

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

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

§ 7.- Délibérations.

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millième qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'article 577 -6 paragraphe 7 applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

c) Majorité absolue

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

d) Considérations pratiques

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son

mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

e) Procès-verbaux - Consultation

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

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

§ 8.- Majorité spéciale - Unanimité.

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

- 1° à la majorité des trois/quarts (3/4) des voix, de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

- 2° à la majorité des quatre/cinquièmes (4/5) des voix, de la reconstruction de l'immeuble, ou de la remise en état de la partie endommagée, en cas de destruction partielle.

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

a) sur toute modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété.

b) sur la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

c) sur toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs.

d) sur tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

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

f) sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

§ 9.- Actions en justice.

a) Par un copropriétaire

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

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

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

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des tra-

vaux urgents et nécessaires affectants les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

b) Par un occupant

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

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

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

§ 10. Opposabilité - Information.

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

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

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

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au

syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

§ 11.- Présidence - Bureau – Feuille de présence

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

Ils peuvent être réélus.

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

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

II. SYNDIC

§ 1. Nomination.

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

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

§ 2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

L'assemblée générale des copropriétaires peut également, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

§ 3. Publicité.

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

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

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

§ 4. Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

§ 5.- Pouvoirs.

Le syndic est chargé :

1 ° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété,

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 et de veiller, sans délai à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

3 ° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment:

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

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

- la garde des archives intéressant la copropriété;

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

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

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

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul, tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

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

6° de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales tant pour la gestion

journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous

les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise;

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

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

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

10° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion de la copropriété.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement;

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

§ 5. Rémunération.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

§ 6. Démission.

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

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

CHAPITRE IV : REPARTITION DES CHARGES ET RE-CETTES COMMUNES

Article 20.-Frais communs

I. Composition des charges

Sauf stipulations inverses dans l'acte de base même, les charges communes seront supportées et payées par les copropriétaires en fonction de leur quote-part dans les parties communes. Cette répartition ne peut être modifiée que par l'assemblée générale décidant à l'unanimité des voix ou par décision du juge de paix.

Sont considérées comme **charges communes**:

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes ;
- b) les frais d'administration;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;
- f) les indemnités dues par la copropriété;
- g) les frais de reconstruction

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

II. Charges communes de fonctionnement

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

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes, et caetera..., qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

Article. 21.- Consommations individuelles

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

Chauffage : chacun des quatre logements possède sa propre chaudière murale au gaz située dans chaque logement concerné

Electricité : dans le lot B sera installée une cabine électrique qui alimentera les lots A, B, C, D et E repris sur le plan précité du sept mai deux mille huit. Les quatre compteurs individuels pour le lot A seront situés dans le local technique dans le lot B.

Gaz : chacun des quatre logements dispose de son propre compteur dans le local « compteurs » au sous sol,

Eau : chacun des quatre logements dispose de son propre compteur dans le local « compteurs » au sous sol,

Article 22.- Impôts

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

Article 23.- Responsabilité civile

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

Article 24.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

Article 25.- Recettes au profit des parties communes

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

Article 26.- Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par le présent règlement peut décider de modifier la répartition des charges communes générales.

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

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

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

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

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

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis.

La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

Article 27.- Fonds de roulement et de réserve, provision pour charges communes

a) fond de roulement :

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, une provision sera versée au syndic par chacun des copropriétaires, pour permettre à ce dernier de faire face aux dépenses communes. Le montant initial de la provision est fixé par l'assemblée générale, en fonction d'une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois. Le syndic pourra adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision cette provision permanente à chaque copropriétaire.

b) Fonds de réserve :

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux dépenses exceptionnelles ou non périodiques.

c) paiement des charges communes :

Le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée ; à défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner le copropriétaire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux légal augmenté de deux pour cent l'an, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 28.- Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement

Article 29.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 30.- Réparations urgentes

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Article 31.- Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par un copropriétaire et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

Article 32.- Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire; dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux de la rénovation de l'immeuble, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant toute cette période être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

CHAPITRE VI.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 33.- De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par une assurance souscrite par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

Article 34.- De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par les locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant:

« Le locataire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qui lui sont donnés en location contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens. Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celle assurant les bâtiments.

Le locataire devra justifier au bailleur tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.

Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels, et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code Civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurance de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur. »

Article 35.- Assurance

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes :

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction.
- b) le recours des voisins.
- c) le chômage immobilier.
- d) les frais de déblai et de démolition.
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article 36.- A. De la responsabilité civile tiers

B. Bris de glace et dégâts des eaux

C. Personnel

A Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers, quels qu'ils

soient en raison soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble, soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble, des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, et caetera...) ou de l'un d'eux.

B. Dans le cadre des dispositions de l'article 33 ci-avant le, syndic souscrira de même une police « bris de glaces » pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police « dégâts des eaux », pour couvrir les dégradations, de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

C. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Article 37.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son lot privatif, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 38.- Cas de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, 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 appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 39.- De l'utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic, sauf le recours de ceux -ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial ci-dessus.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

B. Si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires, n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

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

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

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 seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

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

Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire partiellement l'immeuble, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur serait 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 deux 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 partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, 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 une troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

Article 40.- Des assurances particulières

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

B. Les copropriétaires qui estimeront que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

CHAPITRE VII.- DIVERS

Article 41.- Litiges

En cas de désaccord entre copropriétaires et syndic, au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera recouru à l'arbitrage prévu en fin du présent acte.

TROISIEME PARTIE : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Il est en outre arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayant droits, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance bien et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications, à l'unanimité des copropriétaires.

Ce règlement d'ordre intérieur demeurera annexé aux présentes, avec lesquelles il sera enregistré.

Ce règlement et ses modifications ne sont pas soumis à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie du bien à leurs cessionnaires.

En cas d'aliénation d'une partie du bien, le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, sur l'existence de ce règlement d'ordre intérieur et de toutes modifications qui y seraient apportées.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé à une parfaite connaissance du présent acte de division et qu'il est subrogé de plein droit – par le seul fait d'être devenu propriétaire ou titulaire d'un droit- - dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Tout acte, notamment de vente, relatif aux biens faisant l'objet du présent acte sera soumis aux clauses et conditions de celui-ci et ses annexes, commenté par le notaire instrumentant et communiqué en temps utiles et préalablement à sa signature, aux parties.

Les parties – dont les comparants – déclareront en comprendre tous les termes, vouloir s'y soumettre et confirmeront que l'acte qu'ils signent forme avec le présent acte et ses annexes un tout ayant valeur d'acte authentique et recevant, de ce fait, pleine force exécutoire.

Les stipulations du présent acte et de ses annexes sont de stricte interprétation pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par un acte postérieur ou une convention particulière entre parties.

QUATRIEME PARTIS : DECLARATIONS FINALES

Le règlement de copropriété sera transcrit en entier avec l'acte de base qui précède.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent.

Les statuts et le règlement d'ordre intérieur, s'il en est un, seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que leurs héritiers et ayants droits ou ayants causes à un titre quelconque.

Pour autant que de besoin, Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre d'office inscription hypothécaire pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

Tout différent pouvant surgir relativement au présent acte, ainsi qu'à ses annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par Le Président du Tribunal de Première Instance de Namur à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur dispensé de suivre les règles de droit et de procédure.

Il jugera en équité.

Ses décisions seront souveraines et sans appel et exécutées par les parties, sans appel ni recours quelconque.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants dans le bien objet du présent acte de base.

DIPENSE D'INSCRIPTION

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre d'office inscription hypothécaire pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

IDENTIFICATION DES PARTIES - CERTIFICAT.

Conformément à la loi organique sur le Notariat, le(s) Notaire(s) soussigné(s) déclare(nt) connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national. Le numéro national est ici renseigné avec l'accord exprès des parties.

Conformément à la loi hypothécaire, le(s) Notaire(s) soussigné(s) certifie(nt) relativement aux parties à l'acte, les noms, prénoms, lieu et date de naissance sur base du registre de l'état civil et/ou carnet de mariage.

DONT ACTE.

Fait et passé à Namur, en l'étude, le jour dit,

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, le

et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

DROIT D'ECRITURE : cinquante euros (50 €)

Enregistré à Namur 1

Le

Vol. Folio Case

N° : 2008/425/ /N

Rôle(s) Renvoi(s)

Reçu la somme de :

L'inspecteur Principal ai,

S. PETRE