

Répertoire : ***

Bureau Enregistrement : Sécurité Juridique Namur

Bureau Hypothèques : Sécurité Juridique Namur

Perception proposée : 50,00 €

Annexe : 100,00 €

Inscription registre : /

N° : MS - 2024-0936/001

Acte de base

Droit de timbre de cent euros (100,00 €) payé sur déclaration par le notaire détenteur de la minute.

Statuts de copropriété et règlement d'ordre intérieur

Association des copropriétaires

« **ACP ***** »

Ayant son siège à 5340 Gesves, Rue Grande Commune 30 **A/B**,

STATUTS DE L'IMMEUBLE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX.

xxx

Ci-après dénommés « le comparant ».

MENTION LÉGALE

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties comparantes sur la possibilité de l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

LEQUEL COMPARANT, préalablement aux statuts de copropriété de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à 5340 Gesves, Rue Grande Commune 30A et 30B, plus amplement décrit ci-après. Le comparant déclare nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit.

EXPOSÉ PRÉALABLE

A. Décision de placer un immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Le comparant nous déclare avoir l'intention de placer l'immeuble ci-après décrit sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi, et plus précisément par application des articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

L'immeuble comprend moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings. La propriété de cet immeuble sera répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant, chacun, une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare vouloir établir par les présentes, les statuts de la copropriété ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur la base du rapport dont

question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges.

B. Description générale du bien – origine de propriété

B.1. Description générale

Le comparant déclare être seul et unique propriétaire du bien immobilier suivant :

GESVES/ PREMIERE DIVISION-GESVES

Une maison d'habitation, sise Rue Grande Commune 30B, cadastrée suivant extrait cadastral récent section B, numéro 0510VP0001 pour une superficie de douze ares soixante centiares (12a 60ca).

Revenu cadastral global non-indexé : 1.038,00€ .

Tel que le bien est repris comme suit dans le titre de propriété :

COMMUNE DE GESVES - Première division

Une maison d'habitation sise à front de la Rue Grande Commune, numéro 30A, décrite d'après titre de propriété des vendeurs, étant un acte reçu par le Notaire Michel d'HARVENG, de résidence à Thon-Samson, en date du premier février deux mille cinq, comme suit :

« Une extension d'habitation avec studio et deux boxes à chevaux située rue Grande Commune, cadastré section B numéro 510/V pour une contenance de douze ares soixante centiares (12a 60ca) »,

cadastrée d'après titre de propriété Section B, numéro 510/V, pour une contenance de douze ares soixante centiares (12a 60ca) et d'après extrait récent de la matrice cadastrale comme maison d'habitation Section B, numéro 510VP0001, pour une contenance de douze ares soixante centiares (12a 60ca). Il est pour autant que de besoin précisé que la véranda telle que démontée fait partie de la vente.

Le revenu cadastral dudit bien s'élève à cinq cent treize euros (513 EUR).

B.2. Origine de propriété

xxx

C. Conditions spéciales des titres de propriété

Le titre de propriété, à savoir l'acte de vente reçu par le Notaire Marc HENRY, soussigné, et Maître Anne de Voghel, Notaire à la résidence de Thon-Samson, en date du vingt-sept février deux mille dix-huit, dont question ci-avant, contient les conditions particulières suivantes :

1.- « Conditions particulières

La partie venderesse déclare n'avoir personnellement constitué sur le bien vendu aucune servitude et ne pas savoir qu'il en existe d'autres que celles éventuellement mentionnées ci-après.

Reprises de titres de propriété antérieurs.

La partie venderesse déclare qu'il n'existe pas de conditions particulières ou de servitudes dans son titre de propriété.

La partie acquéreuse déclare avoir parfaite connaissance des conditions et prescriptions reprises aux termes de l'acte de division reçu par le Notaire Maurice GROSFILS, ayant résidé à Ohey, en date du dix juillet deux mille quatorze, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, en date du quinze juillet deux mille quatorze,

sous la référence 45-T-15/07/2014-08487, pour avoir reçu une copie dudit acte et de ses annexes antérieurement aux présentes et déclare en faire son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur ».

2.- « Déclarations des parties »

Le vendeur et l'acquéreur Nous requièrent d'acter ce qui suit, étant l'accord intervenu directement entre eux, hors l'intervention des Notaires soussignés :

- le bien objet des présentes a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par la Commune de Gesves, en date du vingt février deux mille dix-sept, portant la référence 17/2017, ayant pour objet la régularisation d'un « bâtiment comprenant deux logements ». Une des conditions dudit permis consiste en l'installation d'« une unité d'épuration individuelle (avec déclaration pour les établissements de classe 3) pour les eaux usées, agréée par le SPW, et d'une chambre de visite en fin d'unité ».

- le vendeur Nous requiert d'acter qu'il n'a pas procédé à l'installation de ladite unité d'épuration telle qu'imposée aux termes du permis dont question ci-avant.

- La partie acquéreuse Nous requiert d'acter avoir parfaite connaissance de cette situation et se reconnaît dûment informée de l'existence possible d'une infraction urbanistique ou à tout le moins, d'un acte infractionnel en ce que les conditions du permis délivré par l'administration communale de Gesves, en date du vingt février deux mille dix-sept n'ont pas été respectées, ainsi que les vendeurs l'ont présentement déclaré. La partie acquéreuse déclare avoir été parfaitement informée par les Notaires soussignés, des suites possibles quant au non-respect des conditions reprises dans le permis d'urbanisme.

- Eu égard à ce qui précède, la partie acquéreuse s'engage à entreprendre et à réaliser sans délai et à ses frais exclusifs, l'ensemble des travaux nécessaires à l'installation, le raccordement, la mise en service et l'agrément de l'unité d'épuration individuelle conformément au permis délivré par l'administration communale de Gesves, en date du vingt février deux mille dix-sept dont question ci-avant, le tout à l'entière décharge du vendeur.

- Dans le cadre des travaux à réaliser, la partie acquéreuse fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes primes et interventions dont elle pourrait être bénéficiaire eu égard aux travaux qu'elle s'engage à entreprendre. Pour autant que de besoin, le vendeur Nous déclare que l'ensemble des primes et autres interventions dont pourrait bénéficier l'acquéreur, sont pleinement acquises à la partie acquéreuse, le vendeur n'ayant aucun droit de quelque nature que ce soit à faire valoir quant à ces éventuelles primes et/ou interventions.

- L'acquéreur déclare et reconnaît avoir parfaite connaissance de ce qui précède et déclare en faire son affaire personnelle et décharge les Notaires de toutes responsabilités quant à cela.

- Eu égard à cet accord de prise en charge par l'acquéreur de ces travaux qui auraient dû être effectués par le vendeur avant la signature de l'acte authentique, les parties nous requièrent d'acter avoir convenu de diminuer de prix de vente à concurrence d'une somme forfaitaire et transactionnelle de cinq mille euros (diminution intégrée dans le prix de vente tel que mentionné ci-avant) ».

A ce sujet, le comparant déclare ce qui suit : les comparants Nous déclarent que cette situation a été régularisée aux termes de la déclaration de la classe 3 jugée recevable par le Collège Communal de Gesves en date du 6 août 2019 ; déclaration visant une unité d'épuration individuelles des eaux usées de

type Biofix (5 EH) avec rejet final après épuration vers la voirie- Rubrique et libellé : 90.11- Unité d'individuelle inférieure ou égale à 20 équivalent-habitant.

La partie acquéreur sera subrogée dans les droits et obligations de la partie venderesse résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu d'un titre régulier et non prescrit.

D. Statut administratif

Généralité - Validité de l'existence des unités de logement

Le comparant, déclare que la situation urbanistique du bien est régulière en ce que cet ensemble immobilier est composé de deux appartements avec emplacements de parking.

Cette régularité a été confirmée par le collège communal de la Ville de ** lors de la séance du **.

Par ailleurs, par courriel du * le notaire soussigné a transmis au service urbanisme de la ville les plans du géomètre visant l'ensemble immobilier dont question aux présentes, invitant le service à confirmer que ces éléments étaient conformes aux données en leur possession ; par un courriel adressé au Notaire Marc HENRY, soussigné, en date du **, ledit service répond textuellement ce qui suit « ** ».

1/ Renseignements urbanistiques

1. Généralités

Conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT, par sa lettre, du 16 juin 2026, ci-après littéralement reprise, relative au bien prédécrit, l'administration communale a stipulé ce qui suit relativement :

1° aux informations visées à l'article D.IV.97 ;

2° à l'existence, l'objet et la date des permis de lotir, des permis d'urbanisation, des permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ainsi que des certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans et, pour la région de langue française, des certificats de patrimoine valables ;

3° aux observations du Collège communal ou du fonctionnaire délégué conformément à l'article D.IV.102 ;

« Le(s) bien(s) en cause :

- est soumis à l'application du plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- est soumis à l'application du schéma de développement communal révisé adopté définitivement par le Conseil communal du 2 décembre 2015 en application au 23/03/2016;
- que le bien est situé en aire d'habitat résidentiel ;
- est soumis à l'application du guide communal d'urbanisme révisé adopté définitivement par le Conseil communal du 14 novembre 2016, approuvé par

Arrêté Ministériel du 23/12/2016 (M.B. 1er février 2017), en vigueur sur l'ensemble du territoire communal ;

- *que le bien est situé en aire d'habitat résidentiel pavillonnaire ;*
- *est(sont) situé(s) dans le périmètre d'assainissement autonome visé par le PASH de la Meuse AMONT, approuvé par Arrêté Ministériel du 29/06/2006 et entre en vigueur le 15/09/2006.*
- *est situé sur le territoire communal où les Guides Régionaux d'Urbanisme suivants s'appliquent :*
 - *Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/ 16 du Guide régional d'urbanisme) ,.*
 - *Guide Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;*
- *Le(s) bien(s) en cause n'a(ont) fait l'objet d'un permis de lotir délivré avant le 01/01/1977 : 17/07/1963 pour 11 lots ;*
- *Le(s) bien(s) en cause a(ont) fait l'objet des permis de bâtir ou d'urbanisme délivrés/ refusé après le 01 / 01 / 1977 : Octroi 4/08/2006 pour réaffecter un bâtiment en 2 logements (procès-verbal le 8/04/2008 pour véranda),*
- *Refus 11/04/2016 pour régularisation bâtiment de 2 logements, Octroi 20/02/2017 pour régularisation bâtiment de 2 logements ,*
- *Le bien en cause a fait l'objet de 2 déclarations de classe 3 enregistrées le 4/12/2017 et le 6/08/2019 pour une unité d'épuration individuelle des eaux usées ;*
- *Le(s) bien(s) en cause n'a(ont) fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans ;*
- *Le(s) bien(s) en cause n'est pas traversé ou longé par un axe de ruissellement repris dans la cartographie LIDAXES ;*
- *Le(s) bien(s) en cause est repris en zone de présence de carrières souterraines à la cartographie des Zones de consultation Sous-sol ;*

A notre connaissance,
- *le bien n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ,*
- *le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeur ; il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;*
- *le bien n'est pas situé dans un des périmètre Inclus dans la banque de données de l'état des sols Visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (<http://www.walsols.be>) ;*
- *le bien n'est pas repris dans les périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine visés aux articles D.V. 1, D.V. 7, D.V.9, D.V. 13 du CoDT ; - le bien n'est concerné ni par un projet d'expropriation ni par un remembrement, ni une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;*

- le bien n'est ni classé, ni situé dans une zone de protection d'un immeuble classé, ni repris sur une liste de sauvegarde, ni inscrit à l'atlas des sites archéologiques (article 233 du Code wallon du patrimoine) ,
- le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon (article 192 du Code wallon du patrimoine) ;
- le bien n'est pas repris dans un périmètre de reconnaissance de zone (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des économiques) ,
- le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article Ibis alinéa unique 18 ° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- le bien n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 ;
- le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service communal des eaux au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;
- le bien n'est pas situé le long : d'une voirie régionale (RN. . .) gérée par le SPW - Direction des routes. Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné ;
- à notre connaissance, le bien n'est pas frappé d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières (autres que celles du SPW - Direction des routes) ;
- aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;
- le bien n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;
- le bien n'est pas soumis à un droit de préemption ;
- le bien n'est ni traversé, ni longé par un chemin ou sentier communal repris à l'atlas des chemins vicinaux ;
- le bien n'est ni traversé, ni longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;
- le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'aléa faible, au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par Gouvernement wallon le 10 mars 2016
- le bien n'est pas un lot de fond ;
- le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

2. Gestion des sols

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 19 mai 2026, énonce ce qui suit :

« Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols ».

Les parties reconnaissent avoir été informées du contenu du ou des extrait(s) conforme(s), préalablement à la signature des présentes, pour en avoir reçu copie.

Le comparant déclare ne pas avoir connaissance d'une pollution du sol, pouvant provoquer du préjudice aux tiers ou pouvant entraîner une obligation d'assainissement, des limitations d'exploitation ou d'usage ou d'autres mesures que les autorités pourraient imposer en la matière.

E. Dépôt des plans et autres documents en vue de la mise sous le régime de la copropriété

Dans le but de placer l'immeuble objet des présentes sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi, et plus précisément par application des articles 3.78 à 3.100 du Code civil, le comparant nous a remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- les plans de l'immeuble ;
- le rapport motivé dressé par Grégoire-Henri LEFEBVRE, Géomètre auprès de la SRL BELGEI, à 5310 Eghezée, le, incluant un tableau de la répartition des quotes-parts dans les parties communes qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte ;
- le règlement d'ordre intérieur dûment signé et paraphé par le comparant et nous notaire.

Ces plans dont le comparant demande la transcription, ont été déposés à l'Administration de la Documentation patrimoniale sous la référence

A la demande de l'intervenant, le comparant demande la transcription dudit plan par application de l'article 3.30, §3 du Code civil. A cette fin et pour autant que de besoin, le comparant certifie que ledit plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sous le numéro 92**/** et certifie que ledit plan n'a pas été modifié depuis lors.

F. Servitudes résultant de la création de la copropriété

a) Contexte

La création d'une copropriété forcée, telle qu'elle figure au plan de division, est vouée à provoquer entre les différents lots 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 dominant et servant appartiendront à des propriétaires différents ; elles trouvent leur fondement tantôt dans la convention des parties et le présent acte (et sont, le cas échéant, précisées ci-après), tantôt par l'effet de la loi.

Il en est notamment ainsi :

- des fenêtres et ouvertures de mur d'un lot sur l'autre ;
- 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 ;

- 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.

c) création de servitudes

L'établissement de la copropriété crée notamment les servitudes suivantes :

- une servitude de passage grevant le lot APP1 au profit du lot APP2 telle que reprise sous teinte bleue en page 4 des plans précités dressés le 15 juin 2026 destinée à permettre l'accès au local technique.
- une servitude de passage grevant le lot APP2 au profit du lot APP1 telle que reprise sous teinte mauve en page 4 des plans précités dressés le 15 juin 2026 pour le remplissage, l'accès et l'entretien de la citerne.

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.

Il est pour autant que de besoin rappelé que, conformément à la loi, ce droit d'usage pourrait être modifié à la majorité prévue par le Code civil, à condition que cette modification soit motivée 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 au propriétaire du lot privatif concerné.

c) Litiges

Les différends de quelque nature qu'ils soient 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.

CECI AYANT ÉTÉ PREALABLEMENT EXPOSÉ,

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble ; il nous a en outre déposé le règlement d'ordre intérieur tel qu'établi par lui, et nous a requis de l'annexer aux présentes.

TITRE I - Acte de base

Chapitre 1 - Description de l'ensemble immobilier / mise sous le régime de la copropriété forcée des immeubles bâtis / quotes-parts de copropriété

1.1. Description de l'ensemble immobilier

GESVES/ PREMIERE DIVISION-GESVES

Un ensemble immobilier repris au cadastre en nature de « maison d'habitation », sis Rue Grande Commune 30B, cadastrée suivant extrait cadastral récent section B, numéro 0510VP0001 pour une superficie de douze ares soixante centiares (12a 60ca). Revenu cadastral global non-indexé : 1.038,00€ .

1.2. Mise sous le régime de la copropriété forcée des immeubles bâtis

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée des immeubles bâtis et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur la base des plans ci-annexés en lots comprenant :

- des parties privatives qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- et des quotes-parts dans les éléments immobiliers communs appartenant, sauf mention contraire, indivisiblement à l'ensemble des copropriétaires appelées « parties communes ».

Les parties communes seront divisées en mille millièmes (1.000/1.000èmes) indivis, rattachées à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

A la suite de cette division, chacun des lots privatifs, en ce compris la part des parties communes et du terrain, acquiert une existence juridique séparée, de sorte qu'il peut en être disposé séparément, que ce soit à titre onéreux ou à titre gratuit, et qu'il peut être grevé séparément de droits réels.

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.

Les parties communes n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes et plus précisément les actes modificatifs des statuts de copropriété seront transcrits auprès du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale exclusivement au nom de l'association des copropriétaires".

1.3. Fixation des quotes-parts afférentes aux parties privatives dans les parties communes

Conformément à l'article 3.85, §1er du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé, établi par Grégoire-Henri LEFEBVRE, Géomètre auprès de la SRL BELGEI, le

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il ait été tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du lot ou des modifications effectuées au terrain. Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie aux présentes ne peut être modifiée que par décision de

l'assemblée générale des copropriétaires suivant la majorité prévue par la loi, moyennant la production d'un rapport motivé prévu par la loi.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes devra alors être constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité prévue par la loi.

Cette répartition des quotes-parts peut être rectifiée par décision judiciaire, dans les conditions fixées par la loi.

Ce rapport fixe les quotes-parts comme suit :

Pour le lot dénommé « APP1 » : six cent trente-et-un millièmes (631/1.000èmes) ;

Pour le lot dénommé « APP2 » : trois cent soixante-neuf millièmes (369/1.000èmes).

Chapitre II – Détermination des parties privatives et communes

2.1. Généralité

Il est précisé que, dans les descriptions qui suivent :

- La gauche et la droite, ainsi que l'avant et l'arrière, s'entendent par rapport à une personne qui regarde l'immeuble depuis la Rue Grande Commune, face à l'immeuble ;
- Tous les éléments décrits comme parties privatives ou communes n'existent pas nécessairement dans le bien immobilier qui fait l'objet du présent acte ; ils servent alors de « repères » pour trancher les situations particulières.

2.2. Parties communes

2.2.1. 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".

2.2.2. En principe, et sauf cas particuliers, **sont parties communes** (pour autant que ces éléments soient présents et sauf indications contraires) :

- Est présumé commun pour tous les lots : le terrain, y compris le sol des parties construites, des allées, des cours, des terrasses et des jardins, même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative ;
- Les clôtures, tant sur la voie publique que du côté des voisins, dans la mesure où elles appartiennent à la propriété ;
- Les voies d'accès et de circulation dans l'immeuble avec leur éclairage ;
- Les fondations, le gros œuvre (mur de façade, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couvertures de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés et, d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature de bâtiment) ;
- Les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les terrasses (dans leur partie gros œuvre, à l'exception des revêtements), les balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies qui sont des parties privatives ;
- Les vestibules et couloirs d'entrée, les cages d'escaliers, les escaliers et les paliers ;
- Les emplacements de compteurs et de branchement d'égouts et, généralement, tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble ;

- Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes et de distribution, notamment celles d'eau, de gaz et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales et usées, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives, à partir de la soudure ou du raccord et jusqu'au branchement particulier, les robinets d'arrêt restant parties communes ;
- Les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égout, les tuyaux de chute des WC (non-compris les pipes de raccordement des appareils de WC aux chutes), et les gaines techniques, d'aération, de ventilation, les aéras, ainsi que leur coffre ;
- La chaufferie et les appareils de chauffage et leur compteurs individuels lorsqu'ils existent, y compris ceux situés à l'intérieur des parties privatives ou des parties communes, lorsque le chauffage est collectif ;
- Les conduits principaux et secondaires d'évacuation des fumées, ainsi que leurs maçonneries ;
- Les conduites et installations de ventilation à l'exclusion des grilles comprises à l'intérieur des lots.

Il est précisé que toute panne survenant à l'intersection entre la section privative et la section commune incombe à la copropriété.

2.3. Parties privatives

2.3.1. Présomption

Est réputé privatif tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

2.3.2. En principe, et sauf cas particuliers, **sont parties privatives** (pour autant que ces éléments soient présents et sauf indications contraires) :

- Les revêtements superficiels des sols, des murs et des plafonds avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont parties communes ; il s'agit donc notamment du plancher, du 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, à l'exception de celles séparant deux lots ou un lot et une partie commune ; la suppression ou la création de baies éventuelles de ou dans ces cloisons est toutefois soumise au respect des règles de l'art et de la sécurité des structures de l'immeuble, ainsi qu'au respect des réglementations urbanistiques en vigueur ;
- Les menuiseries intérieures, y compris les portes d'entrées ;
- Les fenêtres, les portes-fenêtres, les éclairages zénithaux, persiennes, volets, stores et jalousies et, d'une manière générale, toutes les ouvertures des locaux privatifs ; sans préjudice des obligations d'harmonie de l'ensemble de l'immeuble ;
- Les revêtements superficiels hors étanchéité des balcons, terrasses et loggias ;
- Les installations sanitaires, électriques, téléphoniques de chaque lot ;
- le poste intérieur de l'interphone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte d'entrée de l'immeuble, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- Les branchements de télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation ;

- Les installations individuelles de chauffage et de production d'eau chaude ; et
- En général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux privés.

Chapitre III – Descriptif de la division / Description des lots et de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

3.1. Parties communes générales à tout l'immeuble teintées de jaune, bleu ciel et vert clair aux plans :

A la lecture des plans annexés, on trouve les parties communes suivantes :

a. Au niveau du rez-de-jardin :

- le jardin 1 sous teinte bleu claire (dont l'usage exclusif est attribué au lot APP1) ;
- le jardin 2 sous teinte vert clair (dont l'usage exclusif est attribué au lot APP2)
- l'espace commun sous teinte jaune où se situe notamment la chaudière commune et le surpresseur étant précisé que ledit local est destiné prioritairement à l'usage du lot APP1 mais que l'accès sera autorisé au profit du lot APP2 pour permettre d'accéder à la chaudière, au surpresseur, au décompte de passage de l'APP 2 ainsi qu'aux vannes de l'APP 2.

b. au niveau du rez-de-chaussée :

- l'espace délimité au plan précité sous teinte jaune à droit de l'immeuble et contenant la citerne ;
- la terrasse 1 sous teinte vert clair (dont l'usage exclusif est attribué au lot APP2) ;
- la terrasse 2 sous teinte vert clair (dont l'usage exclusif est attribué au lot APP2) ;

3.2. Lots privés

L'immeuble est divisé en lots ainsi composés :

AU NIVEAU DU REZ-DE-JARDIN :

Un appartement dénommé « APP 1 » ayant comme identifiant parcellaire **réservé *****, repris au plan du géomètre dont question ci-avant sous teinte bleue foncée, et comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, un living avec cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains et une salle de douche, un parking, ainsi que l'usage exclusif du jardin 1 sis à l'arrière de la propriété ;
- En copropriété et indivision forcée : six cent trente-et-un millièmes (631/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain ;

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

Un appartement dénommé « LOT 2 » ayant comme identifiant parcellaire **réservé *****, repris au plan du géomètre dont question ci-avant sous teinte verte foncée, et comprenant :

- En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, une cuisine, une buanderie, un salon, une chambre, une salle de de douche, l'usage exclusive de la terrasse 1 et de la terrasse 2, un parking, ainsi que l'usage exclusif du jardin 2 sis à l'avant de la propriété ;
- En copropriété et indivision forcée : trois cent soixante-neuf millièmes (369/1.000èmes) dans les parties communes, en ce compris le terrain.

TITRE II – Règlement de copropriété

Chapitre 1 – Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ;
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges ;
- les dispositions relatives aux assurances.

Les dispositions 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 par la loi ; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts.

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 en copropriété suivant le prescrit légal.

Chapitre 2. Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes

2.1. Destination des parties privatives

La fonction résidentielle de l'immeuble est privilégiée.

Les appartements sont destinés exclusivement à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle dans le secteur des services y est autorisé, pour autant qu'elles demeurent raisonnablement compatibles avec la fonction résidentielle, sans générer de troubles. Il doit, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée et par mail un mois au moins avant le début de cette activité professionnelle.

2.2. Jouissance des parties privatives

a) Principes

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans 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 et 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 et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « personne prudente et raisonnable».

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge et le nettoyage de meubles ou ustensiles. Aucun objet ne peut être déposé dans les parties communes, sauf autorisation de l'assemblée générale.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible et éviter tout bruit audible à l'extérieur de leur lot entre vingt-deux heures et huit heures du matin.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou autres.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

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.

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

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé ni être installé, tels des panneaux photovoltaïques, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par la loi.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, sous sa responsabilité 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.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, toute modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité prévue par la loi.

d) Travaux dans les parties privatives

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, sous sa responsabilité, tous travaux à sa convenance qui ne sont pas de nature à porter atteinte aux parties communes, tels les

murs porteurs, qui ne sont 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. Chaque copropriétaire est tenu d'en aviser le syndic avec un délai de préavis de 15 jours. Toute atteinte et/ou modification aux parties communes est/sont soumise(s) à l'approbation de l'assemblée générale aux majorités prévues par la loi.

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par la loi³¹. Il lui est également interdit de se désolidariser de l'installation de chauffage commune, sans l'autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par la loi.

e) Emménagements – Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications prévues par le ROI et à défaut par le syndic. Ils donnent lieu à une indemnité forfaitaire de 150 euros, qui sera indexée annuellement sur la base de l'indice santé des prix à la consommation. L'indice de base est celui du mois qui précède la signature du présent acte de base.

f) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot et expose, par son inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a le pouvoir de prendre toutes les dispositions utiles, en ce compris d'agir en justice pour faire procéder, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

2.3. Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Tout ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, 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 prévue par la loi et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par la loi, ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

b) 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 constituent des charges privatives à chaque lot.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- 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

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, sans préjudice à toutes autorisations administratives. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais ;

- 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 prévue par la loi³².

c) *Terrasses et balcons*

Les terrasses et balcons, même inclus dans la description des lots, constituent des parties communes, dont l'usage exclusif est réservé aux propriétaires ou occupants des lots auxquels elles sont rattachées. Seul le revêtement en est privatif.

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 et tout élément structurel – 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 desdits balcons et terrasses qui seraient causés par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur lot.

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 propriétaire du lot n'a pas pour autant le droit de transformer ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

La terrasse ou le balcon ne peut être séparé du lot auquel il se trouve rattaché.

d) *Jardins à usage privatif*

Lorsque l'usage exclusif et perpétuel du jardin a été attribué à l'un des copropriétaires à titre de servitude, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tout objet – 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 la taille des arbres ou arbustes, incombe au copropriétaire et le cas échéant, à son occupant. Il ne peut procéder à l'abattage des arbres existants sans l'aval de l'assemblée générale, statuant aux majorités prévues par la loi.

Il est expressément précisé que :

1° l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappée d'usage exclusif revient à l'association des copropriétaires ;

2° l'indemnité pour cession de mitoyenneté de la clôture due par un voisin revient à l'association des copropriétaires ;

3° le droit d'usage exclusif ne peut être séparé du lot auquel il se trouve rattaché.

e) *Publicité*

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité prévue par la loi de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée ni aux fenêtres des étages, ni sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité prévue par la loi ou par le ROI.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer le nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par la loi ou par le ROI.

f) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel.

La location ou l'occupation doivent intervenir dans le respect des règles en matière de non-discrimination.

~~(Éventuellement :) Les locaux ne peuvent être donnés en location à des fins d'hébergement touristique.~~

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

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.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit (personnel ou réel) d'occupation. Ils sont tenus de porter 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.

En cas d'inobservation des présents statuts et du règlement d'ordre intérieur par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après un second avertissement donné par le syndic, est tenu de prendre les dispositions afin qu'il s'y conforme, au besoin de manière judiciaire ou doit solliciter le cas échéant la résolution judiciaire du bail.

g) Informations au syndic

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

h) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par la loi et, le cas échéant, les autorisations administratives.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en

résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

2.4. Travaux, réparation et entretien sur les choses communes

2.4.1. Principes

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

2.4.2. Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- autres réparations ou travaux.

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 compte.

2.5. Accès aux locaux privatifs

Les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire pour préserver l'immeuble.

Ils 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, dont le nom et l'adresse doivent être communiqués au 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 copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

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

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre, et peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et échafaudages, est requis.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le ROI.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en parfait état ledit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il ne soit besoin d'une mise en demeure.

2.6. Subdivision et réunion de lots

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots ou de les réunir totalement ou partiellement, sans l'autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par la loi et selon les règles en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Il est interdit à un copropriétaire de deux lots situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, de les réunir en un seul lot, sans l'autorisation de l'assemblée générale à la majorité prévue par la loi et selon les règles reprises en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

L'autorisation de l'assemblée générale peut prescrire la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur objectivement indépendant, aux frais du ou des propriétaires concernés, pour superviser les travaux qui en raison de cette réunion ou division vont impacter des parties communes (murs, ...).

2.7. Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères sont définis par l'assemblée générale à la majorité prévue par la loi. Les modalités ainsi fixées seront intégrées dans le ROI.

Chapitre 3 : Charges communes

3.1. Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

3.1.1. Généralités / charges communes générales et charges communes particulières

Les charges communes peuvent être divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes ;

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérés comme charges communes générales :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation 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, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;
- b) les frais d'administration, la rémunération du syndic et/ou de l'administrateur provisoire, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes ;
- d) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires et celles couvrant le cas échéant le syndic, les membres du conseil de copropriété et le commissaire aux comptes ainsi que la franchise imputable à l'association des copropriétaires ;
- e) l'entretien du jardin commun, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
- f) les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété ;
- g) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que par une décision de l'assemblée générale adoptée suivant la majorité prévue par la loi.

~~Sont considérées comme charges communes particulières :~~

~~- les dépenses relatives au chauffage central, qui seront supportées par tous les copropriétaires ;~~

~~- les charges dues par certains copropriétaires en raison de l'usage exclusif qu'ils ont d'une des parties communes à savoir :~~

~~Pour ces charges, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.~~

~~Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.~~

3.1.2. Charges communes liées aux obligations administratives

a) Obligation générale

- Toute décision adoptée par l'assemblée générale de la copropriété est, à l'instigation du syndic ou en cas de carence de celui-ci, s'il existe, du conseil de copropriété, tenue d'anticiper la question de l'imputation des coûts nés de nouvelles impositions administratives qui lui seraient liées directement ou indirectement. Cet organe doit, s'il y a lieu, veiller à solliciter une révision du rapport de quotités, chaque fois que la loi l'impose.

b) Imputation des coûts

- Les charges nées de la mise en œuvre de démarches, formalités ou impositions administratives, en ce compris celles qui découlent directement ou indirectement de l'exécution de tous permis/déclarations administratives, sont réputées générales, si elles affectent les parties communes générales et particulières, si elles affectent des parties communes particulières.
- Par dérogation à ce principe, les charges sont réputées communes particulières, à moins a) d'une règle contraire dans la législation/règlementation administrative, b) d'une décision valable de l'organe compétent au sein de la copropriété forcée, c) ou encore, d'une décision contraire des cours et tribunaux :
 - si ces charges sont consécutives à la modification de destination d'un ou plusieurs lots, à l'exclusion de l'ensemble d'entre eux,
 - si ces charges découlent de l'exercice valable de l'autonomie des volontés par un ou plusieurs copropriétaires, à l'exclusion de l'ensemble de ceux-ci. Sont par exemple concernées les charges consécutives à l'exercice d'une nouvelle activité respectueuse de la destination préexistante du lot ou encore, à un(e) nouvel(le) établissement/installation classé(e) au sein d'un ou plusieurs lots, à l'exclusion de l'ensemble d'entre eux,
 - si ces charges, bien que liées à l'exécution des travaux dans les parties communes ou encore, dans les parties privatives d'un ou de plusieurs autres lots, bénéficient exclusivement à un ou plusieurs lot(s) en particulier, à l'exclusion de l'ensemble d'entre eux et que de surcroît, celles-ci sont étrangères au cours normal de la vie de la copropriété forcée. Sont ainsi réputées telles, les charges qui naissent de l'activité actuelle ou historique d'un ou plusieurs lots en particulier.

3.1.3. Charges – ou augmentation de charges – dues au fait d'un copropriétaire

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. Toutefois, les frais résultants de la réparation d'un dommage causé par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot concerné ;
- les frais qui seraient exposés par la copropriété pour les terrasses et balcons d'un lot doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés sont dus à son fait.

3.2. De certaines charges particulières

3.2.1. Chauffage

Chaque lot est raccordé à la chaudière centrale commune se trouvant dans le local technique au niveau du rez-de-jardin. Les radiateurs de chaque lot sont toutefois équipés de compteurs de calorimètres. les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

3.2.2. Eau

Chaque lot est pourvu d'un décompte d'eau de passage particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants ainsi que de vannes permettant de couper l'eau.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

S'il devait arriver que l'addition des décomptes n'arrivent pas au montant total réclamé par la société de distribution, le surplus serait alors supporté par chaque propriétaire en fonction des quotités attribuées à son lot.

3.2.3. Electricité

Chaque lot est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Il est ici expressément précisé que l'électricité liée au local technique commun situé au rez-de-jardin (à savoir électricité liée à la chaudière, au surpresseur et à l'éclairage) est supporté exclusivement par l'APP 1. En contrepartie de cette prise en charge, ledit local est destiné prioritairement à l'usage du lot APP1 ainsi que précisé ci-avant.

3.2.4. Impôts

À moins que les impôts relatifs à l'immeuble 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 de l'immeuble.

3.3. Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par la loi peut décider de modifier la répartition des charges communes. La loi ouvre, sous certaines conditions strictes, un droit à rectification par le juge au bénéfice des copropriétaires.

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 doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte puisse remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit 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 doivent s'effectuer sans intérêt dans les cinq mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont il est 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 il est question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire *pro rata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

3.4. Paiement des charges

a) Paiement et délais

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 20 jours de la date d'invitation à payer. Aucun copropriétaire ne peut invoquer la suspension de ses obligations, sous le bénéfice de l'exception d'inexécution.

b) Solidarité

En cas de démembrement d'un lot ou de concession d'un droit réel de jouissance, ainsi qu'en cas d'indivision de ce lot, tous les titulaires de droits sur ledit lot seront tenus solidairement et indivisiblement, envers la copropriété, de la quote-part de ce lot dans les charges et dettes communes de l'immeuble, en principal et accessoires (intérêt, clauses pénales, etc.).

Il n'appartient pas au syndic de procéder à la ventilation des charges entre les titulaires des différents droits réels et, si une telle ventilation est proposée, elle n'engage en rien la responsabilité du syndic ou de la copropriété pas plus qu'elle ne préjudiciera au droit des titulaires du lot de la contester, étant entendu que la copropriété restera étrangère à tout litige qui surviendrait entre eux à ce propos et qu'en aucun cas un tel litige ne sera de nature à justifier le non-paiement des charges réclamées.

c) Pénalités et sanctions

Le copropriétaire, demeuré en défaut de paiement, encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité égale à 10 % des sommes impayées avec un minimum de 100 euros.

Le copropriétaire défaillant à l'échéance prévue est également redevable, sans mise en demeure préalable, d'un intérêt calculé au taux légal majoré de quatre points, dès le jour de l'envoi de l'appel de fonds impayé, même provisionnel.

Les copropriétaires en défaut de paiement peuvent être poursuivis en justice par le syndic. Le syndic peut réclamer, en sus de ce qui précède et sans préjudice du dommage direct et indirect réellement subi, une somme forfaitaire définie par son contrat pour frais de dossier et ce, pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de la copropriété.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de départ étant celui du mois précédent la signature du présent acte de base.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

indemnité x indice nouveau

indice de départ

L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.

3.5. Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires et est donc autorisé à percevoir à due concurrence 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.

Chapitre 4 : Assurances-responsabilité – dommages à l'immeuble

4.1. Généralités

1. Tous les contrats d'assurance de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. 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.
2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement examinées lors de l'assemblée générale des copropriétaires. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.
3. En cas de dégât causé à un lot, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés par des dommages privatifs.
4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, 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.
5. 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.
6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.
7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

4.2. Types d'assurances

4.2.1. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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, les catastrophes naturelles, 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.

2° Assurance-responsabilité civile immeuble (éventuellement :) et ascenseur.

3° Assurance-responsabilité civile du syndic.

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

(le cas échéant :)

4° Assurance du personnel salarié.

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4.2.2. D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide.

Il en est ainsi de :

1° l'Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels ;

2° l'Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété souscrite en faveur de ses membres ;

3° l'assurance protection juridique.

4.3. Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires sur décision de l'assemblée générale.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance-incendie.

4.4. Assurances individuelles complémentaires

1. 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.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite 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.

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

4.5. Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes. À défaut de disposer, à l'échéance, des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires et leur adressera un appel de fonds correspondant à la prime.

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.

4.6. Responsabilité des occupants – Clause du bail

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 :

« 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 ».

4.7. Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance-incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

- 1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune générale, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
- 2° le propriétaire du lot, si le dommage trouve son origine dans son lot. Toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuelle franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires ;
- 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 privatifs.

4.8. Sinistres – Procédures et indemnités

1. - 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.

2. - Le syndic, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement les parties privatives.

3. - 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 sur le compte de la copropriété. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle doit être également signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage.

4. - Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

5. - 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 le mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. À défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de 4 %, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

6. - 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, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

4.9. Destruction et reconstruction de l'immeuble – Fin de l'indivision

1. - Par destruction 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 90 % au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de 90 % du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.

2. - 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 90 % 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.

3. - 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...) suivant les modalités prévues par la loi.

4. - La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

Chapitre 5 : Règlement d'ordre intérieur

Conformément à l'article 3.85. § 3. Du Code civil, le comparant nous requiert d'acter qu'il a établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous signature privée.

Ledit article prévoit que le règlement d'ordre intérieur *contient au moins*:

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1^{er}, 1°, c);

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 renouvellement 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.

Le comparant nous requiert d'annexer un tel règlement aux présentes.

Il est rappelé que le syndic est chargé

- De mettre à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale ;
- D'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion de l'assemblée générale.

Chapitre 6 : Dispositions transitoires

À titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est stipulé que :

1) le premier syndic est :, prénommé ; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale ;

2) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale.

DISPOSITIONS FINALES

Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.79 à 3.100 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur, sont de plein droit, remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien, objet des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Frais

Les frais de cet acte sont à charge du comparant, sans préjudice pour lui de les recouvrer auprès des acquéreurs des lots privatifs.

Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en (son siège/domicile) ci-dessus indiqué.

Certificat d'état civil et d'identité

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant, et plus précisément au vu du registre national des comparants.

Destination des lieux

Le notaire soussigné a 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 des locaux privatifs de l'immeuble, que le comparant déclare être destinés à l'usage principal d'habitation (ou : préciser si autre usage), à l'exclusion des emplacements de parking (ou : garages).

Projet

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte le et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cent euros.

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et date que dessus.

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, le comparant a signé avec nous, notaire.