

- 6.2.8. Accès Particulier aux Biens Privatifs.
- 6.2.9. Toiture.
- 6.2.10. Cours intérieures et Jardins.
- 6.2.11. Circulation de Voitures.
- 6.2.12. Propriété de et dans l'Immeuble.
- 6.2.13. Appartement-témoin.

7. COPROPRIETE D'APPARTEMENTS.

7.1. PRESCRIPTIONS LEGALES. (article 577-2 en suivants Code Civil)

- 7.1.1. Généralités
- 7.1.2. Prescriptions Légales (article 577-3 alinéa 2 Code Civil)

7.2. ASSOCIATION des COPROPRIETAIRES.

- 7.2.1. Constitution.
- 7.2.2. Dénomination et Siège.
- 7.2.2.1. Prescriptions Légales. (art. 577-5 §1 al.4 C.C.)
- 7.2.3. Personnalité Juridique.
- 7.2.3.1. Prescriptions Légales. (art. 577-5 §1 C.C.)
- 7.2.4. Patrimoine.
- 7.2.4.1. Prescriptions Légales. (art. 577-5 §§3 & 4 C.C.)
- 7.2.4.2. Dispositions Contractuelles.
- 7.2.5. Pouvoirs, Représentation.
- 7.2.6. Dissolution et liquidation.

8. ASSEMBLEE GENERALE.

8.1. Les MEMBRES.

- 8.1.1. Prescriptions Légales. (art. 577-6 §1 C.C.)
- 8.1.2. Dispositions Contractuelles.

8.2. CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS.

- § 1 Pouvoirs et sortes d'assemblées
 - A - Assemblée générale plénière
 - B - Assemblée générale particulière
- § 2 Composition - représentation
- § 3 Date et lieu
- § 4 Convocation
- § 5 Ordre du jour
- § 6 Constitution
- § 7 Délibérations
 - A - Droit de vote
 - B - Quorum

✓ ✓
C

- C - Majorité absolue
- D - Considérations pratiques
- § 8 Majorité spéciale - unanimité
- § 9 Notification des décisions des assemblées générales particulières à l'assemblée générale plénière

8.3. REGISTRE, OPPOSABILITE

- 8.3.1. Registre
- 8.3.1.1. Prescriptions Légales (art. 577-10 § 3 C.C.)
- 8.3.1.2. Dispositions Contractuelles.
- 8.3.2. Opposabilité
- 8.3.2.1. Prescriptions Légales (art. 577-10 §§ 1 & 4 C.C.)

8.4. DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DE L'IMMEUBLE

- 8.4.1. Prescriptions Légales (art. 577-7 §2 C.C.)

9 LE SYNDIC DE COPROPRIETE.

9.1. DESIGNATION, NOMINATION, PUBLICATION.

- 9.1.1. Prescriptions Légales. (art. 577-8 §1 C.C.)
- 9.1.2. Dispositions Contractuelles.

9.2. POUVOIRS.

- 9.2.1. Prescriptions Légales. (art. 577-8 §3 C.C.)
- 9.2.2. Dispositions Contractuelles.

9.3. GESTION ADMINISTRATIVE.

- 9.3.1. Décisions de l'Assemblée Générale.

9.4. GESTION FINANCIERE.

- 9.4.1. Charges Communes.
- 9.4.1.1. Répartition des Charges.
 - 1. Généralités.
 - 2. Frais de Consommation.
 - 3. Dérogations.
- 9.4.1.2. Exigibilité des Charges Communes.
- 9.4.2. Communautés Distinctes.
- 9.4.3. Compte-courant de la Résidence.
- 9.4.4. Budget.
- 9.4.5. Fonds de Roulement.
- 9.4.5.1. Provision unique.

M.C. 8

- 9.4.6. Fonds de Réserve.
- 9.4.7. Décomptes Annuels.
- 9.4.8. Paiements.
- 9.4.8.1. Mesures en cas de Non-Paiement.
- 9.4.9. Recettes Communes.

9.5. GESTION TECHNIQUE.

- 9.5.1. Généralités.
- 9.5.1.1. Travaux Nécessaires et Urgents.
- 9.5.1.2. Travaux Nécessaires mais pas Urgents.
- 9.5.1.3. Travaux ni Nécessaires ni Urgents.
- 9.5.2. Travaux aux Façades.
- 9.5.2.1. Généralités.
- 9.5.2.2. Dérogation.
- 9.5.3. Personnel d'Entretien.
- 9.5.4. Appareils anti-Incendie.
- 9.5.5. Assurances.
- 9.5.5.1. Généralités.
- 9.5.5.2. Risques à Couvrir.
- 9.5.5.2.1 Assurance de l'Immeuble.
 - 1. Incendie.
 - 2. Dégâts des eaux.
 - 3. Responsabilité Civile.
 - 4. Accidents de Travail.
- 9.5.5.3. Modalités de Souscription.
- 9.5.5.4. Charge commune des Primes.
- 9.5.5.5. Obligation de Respect.
- 9.5.5.6. Assurances Privatives Complémentaires.
 - 1. Généralités.
 - 2. Plus-Value.
 - 3. Mobilier.
 - 4. Alourdissement du Risque
- 9.5.5.7. Sinistres, Paiement de Dédommagements.
 - 1. Généralités.
 - 2. Dédommagements Insuffisants.
 - 3. Destruction Partielle/Totale de l'Immeuble

9.6. RESPONSABILITE du SYNDIC.

- 9.6.1. Prescriptions Légales. (art. 577-8 §4 C.C.)
- 9.6.2. Dispositions Contractuelles.

9.7. ADMINISTRATEUR PROVISOIRE.

- 9.7.1. Prescriptions Légales. (art. 577-8 §5 C.C.)

9.8. REVOCATION du SYNDIC.

Ac f

9.8.1. **Prescriptions Légales. (art. 577-8 §6 C.C.)**

10. CONSEIL DE GERANCE de la COPROPRIETE.

10.1. NOMINATION et COMPOSITION.

10.1.1. **Dispositions Contractuelles.**

10.2. POUVOIRS.

10.2.1. **Dispositions Contractuelles.**

10.2.1.1. **Généralités.**

10.2.1.2. **Groupe d' (de Parties) Immeubles.**

Conseil des Présidents.

Arbitre

11. ACTIONS PARTICULIERES, PUBLICITE,
OPPOSABILITE et TRANSFERT.

11.1. ACTIONS PARTICULIERES.

11.1.1 **Prescriptions Légales. (art. 577-9 C.C.).**

11.2. OPPOSABILITE.

11.2.1 **Prescriptions Légales. (art. 577-10 §1 C.C.)**

11.3. TRANSFERT DE PROPRIETE.

11.3.1. **Prescriptions Légales. (art. 577-11 C.C.)**

11.3.2. **Dispositions Contractuelles.**

12. DISPOSITIONS FINALES GENERALES.

12.1. IMPREVU.

12.2. DIFFERENDS.

12.3. COMPETENCE, ELECTION DE DOMICILE.

12.4. CHOIX DE LANGUE.

18/11/2023

REGLEMENT DE COPROPRIETE

=====

O. GENERALITES.

O.1. STATUT DE L'IMMEUBLE

L'acte de base ayant opéré la division juridique de l'immeuble, des servitudes prendront naissance, de plein droit, par la vente d'éléments privatifs de l'immeuble à des tiers; elles trouvent leur origine dans la destination de père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil ou dans la convention des parties. Il en est ainsi, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans de l'immeuble, l'état ou l'usage des lieux.

Usant de la faculté prévue par les nouveaux articles 577-2 et suivants du Code Civil, le propriétaire du terrain et le promoteur immobilier ont rédigé comme suit le STATUT DE L'IMMEUBLE, en vue de définir aussi concrètement que possible, les divers éléments et circonstances relatifs à l'état, à la subdivision, à la conservation et à l'entretien avec reconstruction éventuelle de l'immeuble, ainsi que les relations, tant vers l'extérieur envers tierces personnes étrangères à l'immeuble qu'à l'intérieur de l'immeuble entre toutes personnes pouvant être concernées directement ou indirectement, soit présentement soit dans un avenir proche ou lointain.

Les dispositions et servitudes qui en découlent directement ou indirectement ou qui peuvent en être déduites, sont imposées comme STATUT REEL, solidairement et indivisiblement à tous les copropriétaires ou titulaires de tous droits réels ou personnels, tant actuels que futurs.

Les dispositions sont dès lors établies comme condition "sine qua non", inconditionnellement acceptées par le simple fait d'acquisition ou de transfert d'un tel droit.

Des modifications ultérieures ne pourront être accordées et acceptées qu'en respectant strictement les conditions ci-après déterminées, faisant la loi impérative entre les parties concernées.

Elles sont en outre opposables à toute tierce personne par leur transcription à la conservation des hypothèques de la situation de l'immeuble en question.

0.2. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

En outre, un REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR sera établi pour faire la loi entre les parties et leurs successeurs respectifs à quelque titre que ce soit.

Ce règlement d'ordre intérieur comprendra toutes les autres dispositions en matière de jouissance du bien immeuble pour assurer une vie harmonieuse dans la communauté ainsi constituée.

Ce règlement d'ordre intérieur ne fait pas partie du statut réel de l'immeuble; il s'agit plutôt d'un "règlement de police" pour promouvoir une communauté harmonieuse entre toutes les parties concernées, sans distinction que cette partie ait la qualité de copropriétaire, de cohabitant ou de co-usager.

Ce règlement d'ordre intérieur peut dès lors être modifié à tout moment par décision prise valablement en assemblée générale de copropriété, toutefois sous condition de respect des conditions y afférentes et prescrites.

Ce règlement et les modificationns éventuelles y apportées dans le temps ne sont pas sujets à transcription à la conservation des hypothèques et demeurent auprès du syndic de copropriété nommé pour gérer cette communauté.

Ce règlement avec toutes adaptations, radiations ou modifications éventuelles, est cependant à respecter inconditionnellement par tous les usagers généralement quelconques de l'immeuble.

0.3. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Le statut prédefini de l'immeuble, ensemble avec le règlement d'ordre intérieur cité ci-avant, forment ensemble le REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE, lequel oblige tous les titulaires actuels ou futurs de droits dans l'immeuble et

Neuf

leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit.

Tous actes translatifs ou déclaratifs ainsi que toutes conventions de location d'un bien privatif dans l'immeuble devront, en vue du respect des prescriptions légales et impératives et des dispositions contractuelles complémentaires, contenir la mention explicite que le nouvel acquéreur ou nouveau locataire reconnaît avoir une parfaite connaissance de ce règlement général de copropriété, qu'il est substitué purement et simplement dans tous les droits et dans toutes les obligations en découlant et qu'il s'engage à le respecter ensemble avec toutes décisions prises ou encore à prendre par l'assemblée générale des copropriétaires.

Chaque nouvel acquéreur ou locataire engage également ses héritiers et ayants- droit à tout titre, solidairement et indivisiblement entr'eux, au respect scrupuleux et à l'exécution de ce Règlement Général de Copropriété.

A défaut d'acte ou d'écrit, le seul fait d'être ou de devenir copropriétaire, usufruitier, locataire, occupant ou usager d'une partie privative se trouvant dans l'immeuble, implique l'obligation d'exécuter et de respecter toutes les charges et toutes les conditions y reprises.



STATUT DE L'IMMEUBLE**=====****1. SUBDIVISION DE L'IMMEUBLE****1.1. PRINCIPE.**

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée à l'acte de base et aux plans de construction y annexés, une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code Civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou autre local privatif dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

Les droits immobiliers de chaque copropriétaire sur n'importe quelle partie du projet de construction sont dès lors composés d'une partie privative et d'une quote-part indivise dans les parties communes, formant ensemble une seule entité indivisible.

1.1.1. Parties Privatives.

La description et la composition de chaque partie privative, dénommée soit "appartement", "studio", "flat", "bureau", "magasin", "garage", "emplacement de voiture", "cave", e.a., ainsi que les quotités y attribuées dans la communauté, sont définies dans l'acte notarié de division - nommé plus couramment "Acte de Base" - et aux plans de construction y annexés.

Chaque partie privative est désignée ci-après comme "privatif", "lot" ou "bien privatif".

1.1.2. Quotités dans les Parties Communes.

L'immeuble comporte des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions de l'acte de base, du contrat d'entreprise ou de vente, ou par décision des copropriétaires, à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.



La copropriété ainsi créée dans un immeuble ou dans un ensemble d'immeubles est une copropriété obligatoire et forcée, comme accessoire du droit de propriété d'un bien privatif.

Cette copropriété est forcée par le fait que diverses choses appartiennent en commun à divers propriétaires - "copropriétaires" - , choses nécessaires ou utiles à tous, et que l'ensemble de ces parties communes n'est pas divisible.

La quote-part de chacun des copropriétaires de locaux privatifs dans les parties communes est exprimée en quotités déterminées en fonction de la valeur respective des locaux privatifs, valeur établie en tenant compte notamment de la surface utile et de l'importance des locaux, ainsi que de la valeur des parties communes dont ils ont le cas échéant la jouissance exclusive et privative.

Cette attribution de quotités par bien privatif ne pourra en principe jamais être modifiée, quelle que soit la modification de valeur intervenue entre les divers biens suite à des travaux de modification ou de restauration exécutés indifféremment dans quelque partie de l'immeuble que ce soit.

1.2. DESCRIPTION.

1.2.1. Parties Privatives.

Sont sujettes à un droit de propriété individuel et exclusif, les parties du bâtiment affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Chaque partie privative est composée des parties constitutives du bien privatif proprement dit, à l'exclusion des parties communes, et notamment :

- le recouvrement du sol : parquet, plancher, carrelages, tapis plain, et leur couche de soutien immédiat;
- les murs ou cloisons intérieures avec portes, leur recouvrement et leur habillement;
- la mitoyenneté des murs séparant un bien privatif d'autres propriétés, soit privatives soit communes;
- les fenêtres et vitrages avec volets éventuels, pare-soleil et protections;
- les conduites intérieures ne servant uniquement qu'à

le

- a) un seul bâtiment, le cas échéant composé de parties distinctes, nommées "parties d'immuable" ;
 b) plusieurs bâtiments séparés pouvant eux-mêmes encore être distinctes.

Le complexe immobile, érigé sur terrain commun, peut consister en :

1.2.3. Immubles ou Groupes d'Immeubles.

En résumé, sont à considérer comme parties communes : tout ce qui est à l'usage commun de plusieurs propriétaires, ainsi que tout ce qui est considéré par la loi, par l'acte de division, par le règlement de copropriété ou par les usages comme commun, sauf stipulation contraire aux présentes documents.

- les plafonds et les sols aux niveaux souterrains.
- les passages et sorties carrossables, les rampes d'accès, les entrées et sorties souterraines ou hors sol des complexes de garages ou d'emplacements de voitures.
- les passages et aires de manoeuvres dans les espaces souterrains ou hors sol des complexes de garages ou d'emplacements de voitures.
- les entrées et sorties événuelles de parlophonie ou de vidéophonie.
- l'installation de sonnette avec ouvre-porte et l'installation événuelle de parlophonie ou de l'interphone, les bacs à ordures et accessoires.
- les couloirs, passages et paliers à tous les niveaux, les vides-pourelles événuelles, leurs locaux divers dépendances.
- les ascenseurs et leurs machines, leurs accès et autres dépendances.
- les ascenseurs et leurs accès et leurs cages et leurs dépendances.
- l'entrée générale avec porte d'entrée, sas, accès et escaliers et les cages d'escaliers jusqu'en toiture.
- les couloirs, passages et paliers à tous les niveaux, les communes, y compris les communes y différentes.
- l'équipement et l'aménagement d'éclairage des parties verticales.
- les gaines, les coupoles événuelles anti-fumée et les privatifs,
- les terrasses aux rez-de-chaussée publics d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphonie et de télédiffusion, aux communes ou boîtier,
- les racordements aux réseaux publics d'eau, de gaz, balustres,
- les décosseuses de façades y compris les garde-corps et base),
- faites observer que leur qualité exclusive peut être attribuée à des lots privatisés aux termes de l'acte de terrasses et balcons y compris l'échelle (étant partie privative,

composés de plusieurs parties d'immeuble.

Ces parties d'un bâtiment disposent souvent de parties communes distinctes à leur usage exclusif, tels le hall d'entrée avec cage d'escalier, l'ascenseur, etc...., et font de ce fait souvent l'objet de diverses phases de construction définies par le promoteur pour la réalisation de l'ensemble du complexe immobilier.

1.2.3.1. Sortes de Parties Communes.

De ce fait, il est possible que le complexe immobilier soit composé de plusieurs communautés distinctes, de sorte que le propriétaire d'un bien privatif peut disposer d'un nombre de quotités distinctes et différentes dans une ou plusieurs communautés, à savoir :

- a. les parties communes générales du complexe :
par exemple : le terrain, le jardin commun, l'accès commun, dans le cas de plusieurs bâtiments séparés;
- b. les parties communes particulières d'un bâtiment :
Par exemple : les fondations, les façades, la toiture d'un bâtiment séparé des autres;
- C. les parties communes particulières d'une partie de bâtiment.
Par exemple, dans un bâtiment, les parties communes affectées à l'usage exclusif d'un groupe d'appartements: entrées, cages d'escalier et ascenseurs d'un bâtiment comportant deux colonnes d'appartements avec entrées séparées.

Les parties communes générales appartiennent indivisément à tous les propriétaires et sont attachées aux diverses entités privatives à titre d'accessoire indissociables à concurrence d'une fraction déterminée.

Les parties communes particulières appartiennent indivisément aux propriétaires des lots privatifs concernés, à titre d'accessoire indissociable à concurrence d'une fraction déterminée.

Dans le doute sur l'affectation d'une partie commune, la préférence est donnée à la communauté la plus étendue.

Au cas où il serait démontré que le régime de la copropriété, tel qu'organisé par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, n'admettrait pas la création de

Neuf

sous-indivisions, telle qu'elle est exposée aux présentes, il faudrait alors considérer que les dites parties communes "propres" ou "particulières" seraient des parties communes générales, dont la jouissance et le régime de gestion seront organisés conformément aux dispositions de l'acte de base et du présent règlement de copropriété, spécialement en ce qui concerne les décisions à prendre et la répartition des charges.

1.2.3.2. Gestion de Multi-communautés.

Afin d'assurer, dans la mesure de ce qui est possible légalement, la maîtrise des décisions aux seuls propriétaires qui auront à supporter les charges qui en découlent, il sera créé, en cas d'existence de parties communes propres ou particulières, une assemblée particulière constituée par tous les copropriétaires de ces parties d'immeubles ou de ces parties du complexe.

Les décisions de ces assemblées particulières, seront soumises à l'assemblée générale plénière du complexe ou de l'immeuble, suivant la procédure qui sera organisée ci-après.

2. PRIVILEGES.

2.1. MODIFICATIONS AUX PLANS et à des PARTIES D'IMMEUBLE.

2.1.1. Biens Privatifs sans Quotités.

Le promoteur se réserve le droit de prévoir des biens privatifs sans quotités ou quotes-part dans les parties communes tel p.ex. les caves à provision, les locaux de réserves, e.a.

Ces biens doivent obligatoirement être rattachés à un ou à plusieurs biens possédant des quotités dans les parties communes.

Un tel bien ne peut être vendu ou cédé par le promoteur qu'à un acquéreur ou à un propriétaire d'un autre bien privatif dans l'immeuble. Ce dernier ne peut jamais aliéner, échanger, ni grever ledit bien d'un droit réel généralement quelconque, ni le louer ou en céder la jouissance, sauf si ce transfert se fait à un autre copropriétaire de l'immeuble.

En cas de doute quant à la nature d'un espace ou d'un

1/ct

élément, ou si la chose n'est pas exclusivement au service d'un seul bien privatif ou d'un seul copropriétaire, elle est inconditionnellement à considérer comme chose commune et fera partie de l'ensemble des parties communes de l'immeuble, sans indemnité, et ce dès que le promoteur ne sera plus copropriétaire dans l'immeuble.

La communauté des propriétaires peut, par décision de l'assemblée générale, lui attribuer le cas échéant une destination concrète, à charge d'en supporter évidemment tous les frais, droits et obligations.

2.1.2. Modifications aux Plans et à des Biens Privatifs.

Il est permis au promoteur, jusqu'à réception définitive des parties communes - pour autant que des parties privatives lui appartiennent encore en propriété - et sans quelque nécessité d'autorisation préalable de la part des copropriétaires :

- a) de modifier, de transformer ou de changer la destination de parties privatives lui appartenant;
- b) de réunir deux ou plusieurs parties privatives au même niveau ou à niveau différent en une seule propriété privative;
- c) de joindre un ou plusieurs espaces d'un bien privatif à une autre partie privative y attenante soit horizontalement soit verticalement;
- d) de scinder un bien privatif existant en plusieurs biens privatifs;
- e) de modifier la disposition d'emplacements pour voitures ou de les transformer en boxes;
- f) de réunir deux ou plusieurs caves et de rendre privatives les parties communes devenues sans utilité par le fait de cette réunion;
- g) dans le but d'assurer une meilleure utilisation de l'immeuble, de changer la destination des locaux privatifs ou communs et d'affecter certaines parties communes à l'usage particulier de certaines propriétés privatives et donc de modifier dans ce but la

✓ ed

destination, l'aspect et l'utilisation de certaines parties communes.

En tous cas, la totalité des quotités dans les parties communes appartenant aux locaux privatifs concernés ne sera pas modifiée, mais les quotités dépendant du bien privatif modifié seront majorées ou diminuées compte tenu de la modification de surface.

Au cas où une partie d'un bien privatif est jointe à un autre bien privatif la redistribution des quotités se fera sur la seule déclaration du promoteur.

Sous réserve de ce qui précède, la répartition des quotités dans la copropriété ne pourra être modifiée - par exemple en cas de différence de valeur survenue aux différents biens privatifs suite à des transformations ou à des modifications intervenues dans quelle partie que ce soit de l'immeuble - que par décision de l'assemblée des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité prévues par la loi.

- h) après avoir effectué les modifications éventuelles autorisées, de revenir à la conception initiale ou à toute autre conception ne nuisant pas à la technicité de la construction, tout en assurant à tous les occupants de l'immeuble la paix et le confort auxquels ils ont droit.

Tous les travaux doivent être exécutés suivant les règles de l'art de construire, avec tous les soins nécessaires et un minimum de dérangement des autres occupants.

Au cas où des modifications impliquent une modification aux parties communes, les plans modificatifs devront être approuvés au préalable par l'assemblée générale des copropriétaires qui peut faire dépendre sa décision de certaines conditions, sauf si ces modifications sont apportées par le promoteur.

En tous cas, les personnes concernées devront se soumettre aux prescriptions du Règlement de Copropriété.

- i) Le promoteur a le droit de modifier les plans de construction en fonction des exigences des autorités compétentes, des instances ou sociétés de distribution d'eau, de gaz ou d'électricité, ou dans la mesure où ces modifications paraissent conformes aux nécessités ou

/c/s

utilités de l'art de bâtir ou pour des raisons avancées par l'architecte en vue de l'amélioration des parties communes ou de l'utilité des services communs, ou encore dans la mesure où le promoteur juge que ces modifications sont nécessaires ou utiles à l'immeuble ou à d'autres immeubles attenants, le promoteur pouvant juger librement et souverainement.

Le cas peut se présenter où, après établissement de l'acte de base, un fait imprévu, une intervention des autorités, ou une autre cause généralement quelconque, modifie en plus ou en moins le nombre de lots privés initialement prévus dans le complexe.

Ceci entraîne une modification de répartition des parties communes, proportionnellement à cette modification.

Le cas peut également se présenter où le promoteur juge utile d'attribuer un bien privatif particulier à la communauté. En ce cas, la nombre total des quotités communes prévu à l'acte de base sera réduit des quotités initialement attribuées à ce bien privatif cédé.

- j) le promoteur a le droit d'exécuter les travaux nécessaires tel qu'entr'autres et non exclusivement, la pose et l'aménagement de conduits, de tuyaux, de décharges et de gaînes, tant dans les parties communes que dans les parties privatives de l'immeuble et ce à titre de servitude gratuite et perpétuelle.

Le promoteur se réserve un droit de passage tant à son profit qu'au profit des entreprises ou des personnes préposées, ainsi qu'au profit des administrations compétentes et des fournisseurs, afin d'exécuter tous les travaux et toutes liaisons nécessaires à l'érection et au parachèvement intégral de l'immeuble.

MANDAT

Le promoteur est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions reprises au présent chapitre.

Toutefois, si l'intervention d'un ou de plusieurs copropriétaires du complexe était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande.

1/28

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au promoteur de les représenter à la signature de ces actes.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité du complexe.

En outre, au cas où la solidité ou la sécurité du complexe l'exigerait, la société comparante pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'elle jugera nécessaire ou utiles tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun.

2.1.3. Equipement en Electricité, Chauffage, Distribution d'Eau, Télédistribution.

2.1.3.1. Equipement en Electricité.

Le promoteur se réserve le droit de mettre un local ou un espace à la disposition de la société ou de la régie assurant le réseau public d'électricité, pris dans les parties communes ou privatives de l'immeuble, afin d'y réaliser une cabine de haute tension ou de transformation.

Ces équipements serviront à l'alimentation tant des réseaux privatifs que publics; ils pourront servir tant aux parties de l'immeuble qu'à d'autres propriétés.

La mise à disposition de cet espace ou local en faveur de la société de distribution pourra s'effectuer sous n'importe quelle forme juridique (soit un droit réel, une servitude, une location, un bail à ferme, etc.).

Ceci implique en tous cas un droit d'usage gratuit en faveur de cette société de libre accès, de pose, de mise en service, d'entretien et de renouvellement de transformateurs avec tous appareillages accessoires et connexion au réseau public.

Les copropriétaires n'ont sous aucun prétexte droit d'accès à cet espace, aux risques d'en être personnellement et entièrement responsables avec tout ce qui peut en découler.

Le promoteur se réserve le droit de définir et/ou de modifier par après le lieu exact, la surface et l'espace de ce local.

Si la société renonce à l'usage de cette surface dès le

le 8

début, le promoteur en redéfinit souverainement la destination, que ce soit comme espace privatif distinct, ou englobé auprès d'une autre partie privative ou commune.

Au cas où la société y renonce par après, cet espace fera d'office partie des parties communes et le promoteur devra le mettre gracieusement à la disposition de la communauté sans pouvoir invoquer quelque droit de propriété.

2.1.3.2. Chauffage à l'Electricité.

Si l'immeuble est chauffé à l'électricité, le promoteur se réserve le droit, à la demande et en faveur de la société de distribution, soit directement soit indirectement :

- a) d'apporter, d'équiper, d'entretenir et d'exploiter tout matériel lourd de haute et de basse tension dans le local y destiné, par des chemins d'accès à définir, d'après plans à ne soumettre qu'à titre indicatif, modifiable à tout moment suivant jugement et bonne volonté de la société, pour autant que ces modifications n'entravent pas la structure ou la robusteté de l'immeuble ni les intérêts des copropriétaires;
- b) de poser des câbles de haute et de basse tension dans les gaines et/ou tuyaux à prévoir et/ou à exécuter;
- c) d'employer les chemins d'accès vers et autour des appareils ainsi installés, tant de jour que de nuit, aux fins de leur exploitation;

2.1.3.3. Suites.

Pour tout matériel invoqué ci-avant, les copropriétaires renoncent à invoquer quelque droit d'accession généralement quelconque.

L'entretien des constructions de service est à charge de la communauté de l'immeuble.

Les propriétaires et occupants d'une partie de l'immeuble renoncent à quelque possibilité de recours envers la société distributrice relative à l'existence de cette cabine.

La cabine peut, au libre jugement du promoteur et/ou de la société, pourvoir également aux besoins d'autres immeubles.

Tous frais généralement quelconques d'assurances, d'acceptation et de contrôle annuel de cette cabine par un

Ne d

organisme agréé, tombent à charge de la société.

Enfin, tant la société que les propriétaires renoncent réciproquement à tout recours pour dommages éventuels encourus par le personnel, par des tiers ou à leur patrimoine, comme cause d'exécution de la présente clause.

Les copropriétaires s'obligent à porter cette cession à la connaissance de leur assureur et à couvrir tous leurs risques par ce dernier, de sorte que la police d'assurance stipule que l'assureur renonce à tout recours envers la société.

Cette police est à soumettre à première requête à la société distributrice concernée.

2.1.3.4. Distribution d'Eau.

Le promoteur se réserve le droit de raccorder l'immeuble au réseau public de distribution d'eau au moyen d'un seul ou de plusieurs compteurs principaux, soit au moyen d'un compteur individuel par bien privatif, à l'exception de biens commerciaux éventuels au rez-de-chaussée qui seront en tous cas raccordés au moyen d'un compteur individuel séparé.

La société de distribution d'eau est libre, lors de la pose d'un ou de plusieurs compteurs principaux raccordant ainsi plusieurs biens privatifs, de compter autant de fois l'indemnité de consommation minimale qu'il y aura de logements privatifs ainsi alimentés.

Ces frais d'indemnités globalisées tombent à charge de la communauté des privatifs concernés et sont à répartir comme frais généraux, étant entendu que les biens ainsi raccordés sont solidiairement tenus au paiement de ces abonnements globalisés et à la surconsommation, avec encaissement et paiement à l'initiative du Syndic de copropriété.

Au cas où des compteurs individuels seraient posés, la location du compteur, l'abonnement et la consommation en est intégralement à la charge exclusive du propriétaire concerné.

2.1.3.5. Distribution de Télévision et de Téléphonie.

Les propriétaires sont tenus à la captation de télésignaux, mise à disposition dans l'immeuble par la société régionale ou locale de télédistribution, par l'entremise du promoteur ou du Syndic.

1/28

Les frais d'aménagement seront payés par chaque propriétaire, chacun pour une partie égale et forfaitaire, lors de la réception provisoire de leur bien privatif ou par après, lors de sa réalisation.

Les frais privatifs de pose et de connexion au réseau téléphonique sont à charge de chaque propriétaire-requérant.

2.1.4. Droit de Reprise de Mitoyenneté.

Le promoteur se réserve à son seul profit le droit réel de mitoyenneté de murs communs, de murs de séparation ou d'autres séparations, clôtures ou façades latérales ou arrières généralement quelconques, à ériger sur les limites de séparation de la propriété ou de l'immeuble avec des biens immobiliers ou droits analogues attenants.

Cette réserve a pour seul but de permettre au promoteur de procéder à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés et de toucher l'indemnité à son seul profit, sur sa seule quittance, sans intervention ou opposition des copropriétaires actuels ou futurs, due par des constructeurs de propriétés voisines ou attenantes qui voudraient faire usage de ces murs ou séparations.

Dès lors, seul le promoteur sera habilité à procéder au mesurage, à l'évaluation et au transfert ou à la transmission de tout ou de partie de ces murs ou de ces séparations, d'en encaisser le prix et d'en donner seul et valablement quittance.

Cette réserve en faveur du promoteur n'emporte pour lui quelque responsabilité ou quelque obligation en son chef de protection ou d'entretien, de maintien, de réparation, de protection ou de reconstruction de ces murs, façades ou séparations qui demeureront au contraire à charge et aux risques et périls des copropriétaires de l'immeuble concerné.

Si, pour quelque raison que ce soit, l'intervention des copropriétaires paraissait quand même nécessaire, ceux-ci donnent, du seul fait de l'acquisition d'un élément privatif, dès ce jour et pour lors, mandat irrévocable au promoteur à ces fins.

Par le simple fait de réalisation de l'acquisition d'une partie privative dans l'immeuble, chaque acquéreur/propriétaire donne d'office mandat au promoteur

Heb

pour agir pour et en son nom, mais au seul profit et pour compte du promoteur, lors des opérations juridiques, objet de la présente réserve, afin que le promoteur pourra valablement signer seul toutes pièces, tous actes et documents et faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour remplir sa tâche de mandataire, même celles non expressément prévues aux présentes.

2.1.5. Travaux de Construction.

Les dispositions administratives en matière d'autorisation urbanistique seront obligatoires pour tous les copropriétaires.

Toutes dispositions contraires doivent être considérées comme nulles et non avenues.

Le promoteur a le droit d'exécuter tous travaux de construction et de modification généralement quelconques, sans quelqu'intervention des copropriétaires et sans quelque droit à indemnité pour quelque raison que ce soit, même si ces travaux et droits réservés sont relatifs à des parties communes ou privatives et que des modifications y sont ainsi apportées.

Le transfert ou la transmission de propriété par le promoteur en faveur d'un copropriétaire, n'implique en aucun cas quelque diminution ou quelque préjudice aux droits existants du promoteur envers les architectes, les entreprises ou les sous traitants ou corps de métier avec lesquels il a souscrit ou souscrira encore des contrats pour la construction et le parachèvement complet de l'immeuble et des abords, tant sous que hors sol.

Les propriétaires ne pourront s'opposer ou intervenir dans la finition des travaux de construction et de parachèvement des parties communes et des services communs, qui seront effectuées souverainement par le promoteur en accord avec l'architecte ou un architecte d'intérieur spécialement désigné par lui à cet effet. La charge desdits travaux incombera à l'association des copropriétaires. Ces frais seront soit avancés par l'association des copropriétaires, soit remboursés au promoteur à sa première requête.

Jusqu'à la finition intégrale et réception définitive de toutes les parties privatives et communes, les propriétaires devront supporter tous les inconvénients et troubles éventuels qui paraîtraient nécessaires pour cette finition intégrale, sans pourvoir faire valoir quelque droit à

1/29

indemnisation que ce soit.

2.1.6. Entretien et Chauffage préventifs.

Le promoteur se réserve le droit de recouvrer les frais d'entretien et/ou de chauffage supportés effectivement et jugés nécessaires préalablement à la réception des travaux de construction tant en ce qui concerne les parties privatives que les parties communes, et ce soit auprès du propriétaire concerné, soit auprès de l'Association des Copropriétaires, lors des réceptions provisoires respectives.

2.1.7. Prévention d'Incendie.

Le promoteur se réserve le droit, au nom et pour compte des propriétaires, de consulter les sapeurs-pompiers et de procéder pour leur compte, s'il échet, à l'installation et/ou à la pose obligatoire de quelque appareillage ou installation dans ou aux parties communes d'après modèle et contenu spécifié par cette autorité.

L'achat et l'entretien périodique des ces installations et appareillages précités sont à charge des copropriétaires.

2.1.8. Espaces perdus, Trottoirs, Chemins d'Accès, Jardin et Aménagement, Clôtures.

2.1.8.1. Espaces perdus.

Le promoteur se réserve expressément le droit, aussi longtemps qu'il restera propriétaire d'au moins un bien privatif, d'attribuer le droit de jouissance exclusive à n'importe quel bien privatif, de coins perdus, d'armoires, de remises ou d'espaces dans l'immeuble, quoique non explicitement défini dans l'acte de division comme partie privative.

Le promoteur se réserve également le droit, pour et au nom des copropriétaires et à leur charge, d'exécuter les travaux suivants :

2.1.8.2. Trottoirs.

Les trottoirs nécessaires, imposés par les autorités compétentes, peuvent être réalisés, réparés ou réaménagés par le promoteur de la façon et avec les matériaux prescrits par l'autorité ou définis de commun accord avec cette autorité et/ou avec l'architecte de l'immeuble.

// c/s

2.1.8.3. Chemins d'Accès.

En fonction de l'esthétique de l'immeuble et de commun accord avec ledit architecte, le promoteur peut concevoir et réaliser les chemins nécessaires et utiles pour accéder à l'immeuble.

2.1.8.4. Jardin et Aménagement de Jardin.

Le promoteur se réserve le droit de concéder un droit exclusif de jouissance et d'usage de tout ou d'une partie du jardin sur terrain commun en faveur d'un ou de plusieurs propriétaires de biens privatifs situés au rez-de-chaussée ou au premier étage et, en outre, en vue d'une uniformité et du standing de l'immeuble, de concevoir et de réaliser le jardin avec clôture éventuelle.

Les frais d'aménagement de ce jardin, y compris - sauf stipulation contraire - ceux faisant l'objet d'un droit exclusif de jouissance ou d'usage tel que spécifié ci-avant, sont pour compte de la communauté des copropriétaires; les frais d'entretien d'un jardin à droit exclusif de jouissance ou d'usage est à charge de son usager.

2.1.9. Prise en Possession et Prise en Jouissance.

Les réceptions et les acceptations des parties privatives et communes s'effectuent conformément à la loi du 9 juillet 1971 - souvent nommée "Loi Breyne" -, les arrêtés royaux, les décrets et autre législation en vigueur en matière de construction, de renovation ou de vente sur plan ou en cours de construction.

Afin d'éviter tous dégâts éventuels et tous inconvénients d'une occupation prématuée, les acquéreurs/propriétaires s'interdisent le droit de prendre possession de leur bien privatif avant le parachèvement intégral, tant des parties privatives que communes.

Doit être compris comme "Prise en Possession", non seulement l'occupation effective mais également la mise sur les lieux de meubles meublants, de mobilier ou l'envoi sur les lieux de corps de métier chargés de travaux de peinture ou d'embellissement généralement quelconques, ou même la prise en possession personnellement ou par tiers de clefs du bien privatif, même ne fût-ce que temporairement.

Le promoteur se réserve le droit d'interrompre les travaux

He

de construction des parties privatives dont l'acquéreur/propriétaire ne respecte pas les délais de paiement.

Si le bien privatif est quand même occupé sans paiement de l'intégralité du prix d'acquisition avec tous accessoires, le solde restant dû produira d'office et sans mise en demeure un intérêt au taux de quatorze francs pour cent l'an, chaque mois entamé compté en entier, et le raccordement au chauffage, à l'électricité, à l'eau ou au gaz éventuel pourra être coupé, sans quelque recours que ce soit ni indemnisation de la part du propriétaire/acquéreur et/ou de la part de l'occupant de ce bien privatif.

Le promoteur se réserve d'autre part le droit de concéder une occupation provisoire du bien privatif, étant entendu que le propriétaire ou occupant est entièrement responsable quant à son bien privatif et que tous dégâts ou désavantages qui pourraient en découler seront à sa charge exclusive, tout en ne pouvant en aucun cas troubler ou empêcher l'avancement normal des travaux aux parties communes et privatives

2.2. EXCLUSIVITES.

Le promoteur se réserve également le droit de concéder des exclusivités irrévocables pour l'exercice de certaines activités commerciales et/ou professionnelles dans l'immeuble.

Il peut faire usage de ce droit aussi longtemps qu'il est propriétaire d'au moins un bien privatif dans l'immeuble, mais dès lors seulement pour les privatifs lui appartenant encore.

Les propriétaires d'un bien privatif dans l'immeuble ont accepté ce droit par le simple fait d'acquisition d'un bien privatif.

Les exclusivités ainsi concédées devront, sous peine de nullité, être confirmées par acte authentique, soumis à transcription, afin de rendre ces exclusivités opposables aux tiers. Elles seront également notifiées au syndic.

Chaque copropriétaire d'un bien privatif a l'obligation, avant de procéder à sa location ou à son exploitation, de vérifier quelles exclusivités ont déjà pu être concédées le cas échéant dans l'immeuble.

1er

Il s'assurera dès lors qu'aucune activité ne soit exercée dans son bien qui pourrait déjà être concédée en exclusivité auparavant.

Une exclusivité concédée ne sera maintenue que si le bénéficiaire exerce effectivement cette activité dans le bien.

Si le bénéficiaire emploie le bien à une autre destination ou cesse son exploitation, l'exclusivité concédée tombera automatiquement et d'office.

Une exclusivité est transférable à un locataire ou occupant ou à un acquéreur successif du bien avantagé d'une exclusivité.

Le promoteur peut, en cette matière, signer, au nom des divers copropriétaires, mais aux frais du bénéficiaire, tous actes modificatifs ou complémentaires de division ainsi que tous autres documents nécessaires à ce sujet.

3. SERVITUDES.

3.1. GENERALITES.

L'implantation, l'équipement et la subdivision de l'immeuble et de ses installations créent un état de choses qui, pour être maintenu du point de vue juridique, donnent lieu à la création de servitudes ou de conditions particulières, soit explicites soit implicites.

Chaque bien privatif comprend dès lors également toutes les servitudes, apparentes et occultes, continues et discontinues, et tous avantages ou désavantages, dont il pourra bénéficier ou être grevé, libre au propriétaire de se défendre des unes et de faire valoir les autres, mais le tout à ses frais, risques et périls et sans aucune intervention de la part du promoteur ni recours contre ce dernier, et sans que cette stipulation puisse donner plus de droits à des tiers ou à quiconque que ceux définis dans les titres, régulièrement transcrits et non prescrits, ou découlant de la conception même, des plans de l'immeuble, ou de leur exécution.

Il est expressément stipulé et accepté, par le simple fait de transfert de propriété stipulé en faveur d'un copropriétaire, que tous travaux et équipements exécutés et

11
e
f

toutes dispositions prises quant à ce qui se trouve sous, sur ou dans l'immeuble et au service de cet immeuble, devront être maintenus inchangés, et ce dès le jour du premier transfert de propriété d'un des biens privatifs, et ne pourront être employés que conformément à la destination leur ainsi donnée, ce à titre de servitude gratuite et perpétuelle à l'avantage et à la charge réciproque des biens privatifs et de la copropriété ainsi avantagés ou gênés, à maintenir et à entretenir à charge des biens concernés.

3.2. DROIT de PROPRIETE.

3.2.1. Travaux à des Biens Privatifs.

Il est interdit aux copropriétaires d'exécuter ou de laisser exécuter quelques travaux dans les biens privatifs qui pourraient désavantager ou limiter les droits des autres copropriétaires, et plus particulièrement, tout travail qui, ne fût-ce que d'une façon minimale, pourrait mettre la stabilité de l'immeuble en danger ou modifier l'aspect extérieur de l'immeuble.

Il est dès lors strictement interdit aux propriétaires de modifier en quelque sens que ce soit, les éléments privatifs visibles de l'extérieur de l'immeuble ou depuis les parties communes.

Ceci vaut entr'autres pour les châssis de fenêtres, les volets et pares-soleil, les vitrages en façades et les portes d'accès aux corridors ou aux paliers.

Avant d'entamer quelques travaux de structure généralement quelconques, le propriétaire concerné en avisera le Syndic de la copropriété et lui soumettra les plans et/ou descriptif pour approbation en assemblée générale.

Le cas échéant, le Syndic pourra faire appel à un expert et l'exécution des travaux pourra être soumise au contrôle de cet expert, le tout aux frais du copropriétaire concerné.

Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres biens privatifs ou le bien commun 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 ces locaux privés.

Le 8

3.2.2. Travaux à des Parties Communes.

Il est interdit aux copropriétaires d'apporter des modifications dans la construction ou à l'aspect des parties communes, même si ces modifications consistent en une amélioration.

Seule l'assemblée générale de la copropriété de l'immeuble, valablement constituée et ayant pris la décision conformément aux modalités et à la majorité des voix tel qu'il sera exposé plus amplement ci-après, peut approuver une dérogation à cette interdiction.

Des perforations de murs porteurs ou mitoyens ou des modifications à l'ossature en béton armé ne peuvent être approuvées et exécutées que moyennant accord préalable et sous le contrôle de l'architecte auteur des plans et de l'ingénieur-conseil en béton responsable de l'étude de béton de l'immeuble, ou, à défaut, de techniciens spécialisés et compétents en la matière désignés par l'assemblée générale, le tout aux frais, risques et sous la responsabilité du requérant.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires, sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur, qui n'est pas de statut réel.

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

Les travaux d'entretien et de réparation des choses communes relèvent des charges communes et sont réparties en trois catégories, à savoir :

a) réparations urgentes :

Le syndic a plein pouvoir pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale

b) réparations indispensables mais non urgentes :

Les décisions à leur sujet seront prises en assemblée générale décidant à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

c) réparations et travaux non indispensables :

Ces travaux doivent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins un/quart des voix et ne

1/28

pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés. Ils seront alors obligatoires pour tous. Toutefois, ces travaux pourront être exécutés par une majorité possédant les deux/tiers des voix de propriétaires présents ou représentés, si elle s'engage à en supporter intégralement la dépense.

Chaque propriétaire supporte sans indemnité le trouble découlant des réparations et travaux aux choses communes régulièrement décidés par l'assemblée générale, et ce quelle que soit la durée de l'incommodité.

La réparation d'un dommage causé à la personne ou aux biens d'un copropriétaire par une chose ou par un préposé de la communauté des copropriétaires est supportée par chacun de ces derniers, y compris la victime, dans la proportion établie pour la répartition des charges communes.

3.2.3. Division ou Réunion de Biens Privatifs.

Il est interdit à tout copropriétaire de diviser un bien privatif acquis.

Toutefois, il est toujours permis de réunir en un seul bien deux ou plusieurs biens situés au même niveau ou deux ou plusieurs biens de niveaux différents mais attenants.

Dans les deux cas, les quotités attribuées aux biens réunis seront additionnées.

Au cas où un copropriétaire acquiert un ou plusieurs biens et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de les rediviser par après en deux ou plusieurs biens, pas nécessairement identiques à ceux initialement prévus, mais en aucun cas il ne peut en résulter une création de plus de biens que ceux initialement prévus, et ce sans devoir attendre l'accord des autres copropriétaires.

Il est également autorisé à scinder un ou plusieurs espaces ou locaux d'un bien afin de les incorporer dans un bien attenant.

En tous les cas, il y aura transfert de quotités entre les biens concernés, sur indication du Syndic, proportionnellement à la surface transférée d'un bien à l'autre.

AC

En cas de discussion quant à la majoration, la diminution ou le transfert de quotités dans les parties communes, le différend sera soumis à la décision souveraine du notaire, auteur ou successeur de l'auteur de l'acte notarié de division de l'immeuble, qui tranchera sans aucune possibilité de recours ou d'appel.

3.2.4. Déménagements.

Il est défini, à titre de servitude - chaque bien privatif pouvant être avantagé ou désavantagé - que des anneaux, des crochets et/ou autres appareils nécessaires ou utiles aux déménagements, pourront être appliqués aux gouttières, aux terrasses, aux façades, et ce en vue du déménagement de meubles et de mobilier vers et/ou de biens privatifs différents.

L'usage de ces moyens d'aide s'effectue cependant toujours sous l'entièvre responsabilité de ceux qui exécutent ou font exécuter le déménagement en question.

Chaque bien privatif devra dès lors gracieusement tolérer que des meubles ou du mobilier soient élevés ou descendus, et tolèrera l'accès par les biens privatifs jusqu'aux terrasses et balcons en faveur des personnes chargées de la pose et de l'évacuation de ces meubles et de ce mobilier.

4. DESTINATION.

4.1. DESTINATION DES BIENS PRIVATIFS.

4.1.1. Etages.

Les étages sont réservés à l'occupation à titre de logement familial.

Les chambres des appartements peuvent être destinées à l'aménagement en bureau privé pour l'exercice d'une profession libérale, c.à.d. comme dépendance d'un logement, mais sous condition de n'y occuper qu'un employé par chambre.

Le propriétaire de deux biens dans l'immeuble peut en affecter un comme bureau avec une occupation maximale de quatre personnes, à condition qu'il occupe lui-même l'autre bien.

He

4.1.2. Premier Niveau sur Rez-de-Chaussée.

Les biens du premier étage peuvent être aménagés comme habitation, pour l'exercice d'une profession libérale ou pour des activités commerciales, pour autant que l'activité y exercée soit compatible avec le standing de l'immeuble, à l'exception toutefois de l'aménagement d'un cabinet de vétérinaire ou d'un médecin traitant habituellement des maladies contagieuses.

Toutefois il est interdit aux propriétaires, occupants ou exploitants de ces biens, d'apposer quelqu'enseigne lumineuse et/ou publicité aux façades ou aux fenêtres de l'immeuble.

4.1.3. Rez-de-Chaussée.

Le niveau du rez-de-chaussée peut être utilisé comme logement, comme bureau, comme magasin de luxe avec vitrine ou pour l'exercice d'une profession libérale, pour autant que ces exploitations soient compatibles avec le standing de l'immeuble.

Les biens situés au rez-de-chaussée pourront également être destinés à l'exercice d'activités commerciales, tant commerce en gros qu'en détail, à l'exercice de toutes activités commerciales possibles (banque, bureau, société) ou à l'aménagement en bureaux de services publics et d'instances parastatales, le tout sous les mêmes conditions.

Le fait d'une telle destination implique le droit d'y employer toutes les installations et appareils nécessaires ou utiles à la dite destination.

Le promoteur, le cas échéant le propriétaire d'un bien privatif commercial sous condition d'autorisation au préalable de la part du Syndic de l'immeuble, à le droit, sans quelque autorisation de la part des autres copropriétaires, d'adapter les parties des façades à ses besoins commerciaux.

Il a le droit d'apposer des réclames, même lumineuses, aux vitrines et aux faces des façades, mais au maximum jusqu'au niveau inférieur du premier étage.

En tous les cas, la pose d'enseignes lumineuses doit s'effectuer de telle façon que tout trouble reste dans des normes normalement acceptables.

Neuf

L'aménagement d'un café, d'un bar, d'une taverne, d'un restaurant, d'un supermarché ou d'une entreprise funéraire n'est autorisable qu'après approbation par le promoteur, ou, si celui-ci n'est plus copropriétaire dans l'immeuble, qu'après approbation par l'assemblée générale de copropriété, donnée par majorité qualifiée des quatre cinquièmes des voix des propriétaires présents ou représentés.

L'aménagement d'une agence immobilière dans l'immeuble n'est autorisable que de la part du promoteur.

4.1.4. Garages et Emplacements pour Voitures.

Ceux-ci ne peuvent être employés que par des voitures dont les mesures n'excèdent pas celles de la délimitation ou de la construction.

La mise à l'abri de bateaux dont les mesures n'excèdent pas celles des voitures automobiles tel que décrit ci-dessus, est également autorisée.

La mise à l'abri de caravanes ou l'aménagement en atelier ou en dépôt est strictement interdite.

Les automobiles alimentées au gaz ne sont pas autorisées, sauf accord exprès décidé en assemblée générale de la copropriété.

Les véhicules abandonnés dans les parties communes pourront être enlevés d'office par le syndic aux frais du propriétaire du véhicule abandonné.

Les véhicules stationnant irrégulièrement à l'emplacement d'un parking pourront être enlevés d'office à la diligence du syndic, soit en l'absence de celui-ci, par l'occupant lésé.

S'il doit être procédé à l'enlèvement d'un véhicule en stationnement irrégulier et appartenant à un propriétaire dans l'ensemble des parkings, les frais qui en résulteront, seront portés en compte à ce propriétaire, par le syndic, majoré des frais de ce dernier.

Les propriétaires d'automobiles ne peuvent faire fonctionner leur moteur bruyamment, sous prétexte de mise au point ou autre, ni laisser répandre de la fumée ou de l'huile.

Neuf

Le nettoyage des voitures à grandes eaux, à la lance ou au nettoyeur à haute pression, leur graissage et graphitage sont interdits à l'intérieur des parkings, de même que l'utilisation des appareils rechargeurs de batterie.

Les motos ou motocyclettes doivent être remisées aux emplacements qui leur sont réservés.

En aucun cas, les moteurs de motos ou de motocyclettes ne peuvent fonctionner à l'intérieur des parkings, sauf pour y entrer et pour en sortir.

Les conducteurs de véhicules ne peuvent faire fonctionner l'appareil avertisseur sonore de leur véhicule pendant toute la durée de leur séjour dans l'immeuble. Seuls les avertisseurs lumineux sont admis.

Il y a lieu de rouler à allure de piéton. La rentrée des véhicules la nuit et leur départ le matin doivent se faire de telle manière que la tranquilité de l'immeuble n'en soit pas troublée.

5. LOCATION ET VENTE.

5.1. LOCATION.

Les biens privatifs ne peuvent être loués qu'à des personnes honorables et solvables.

Le même obligation est imposée au locataire en cas de souslocation ou de cession de location.

Les propriétaires sont tenus de remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété. En cas de bail verbal, ils lui fournissent la preuve que les locataires ont souscrit aux obligations prévues dans les présents règlements.

Les propriétaires donnent par les présentes mandat au syndic de porter à la connaissance des locataires, les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation de règlement général de copropriété par un locataire, par son souslocataire ou cessionnaire de bail, le propriétaire, après un second avertissement donné

par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail.

La location de parties de biens privatifs est interdite, à l'exception d'une cave ou d'une autre dépendance, indépendamment du bien dont il dépend, sauf si cette location se fait en faveur d'un autre co-usager de l'immeuble.

Lors de la location, le preneur reconnaît expressément avoir pleine connaissance de l'acte de base et du règlement de copropriété avec règlement d'ordre intérieur, ainsi que de toutes décisions valablement prises en assemblée générale, et il s'engage à les respecter scrupuleusement.

Il s'oblige à se conformer à toutes dispositions y contenues, ainsi qu'à toutes décisions valablement prises par après en assemblée générale.

Le propriétaire-bailleur s'engage à informer son locataire quant à toutes ces dispositions, mais reste cependant solidairement responsable vis-à-vis de la communauté des copropriétaires.

Si le propriétaire n'occupe pas personnellement son bien privatif et qu'il a l'intention d'en confier la négociation de location et/ou la gestion locative à un tiers, il s'engage à confier cette mission au Syndic de l'immeuble ou à son préposé aux conditions ou tarifications locales usuelles.

En tous cas, la location de locaux privatifs ne pourra être annoncée qu'à l'aide d'affiches dont le syndic définira le type, l'endroit et le mode de placement.

5.2. VENTE.

De même, au cas où le propriétaire désire confier la revente de son bien à un tiers, il s'engage à la confier au Syndic de l'immeuble ou à son préposé, sur base de la déontologie et des tarifs officiellement reconnus par l'I.P.I. - Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

Cette mission en faveur du Syndic ou de son préposé sera valable pour un terme de six mois, le cas échéant tacitement reconductible, et résiliable moyennant un préavis de deux mois par lettre recommandée à la poste.

Au cas où le propriétaire-vendeur, après l'échéance de cette

Recd

mission de négociation en faveur du Syndic, revend son bien privatif à un candidat-acquéreur présenté par le Syndic, ou le revend à un prix inférieur à celui mentionné jadis au Syndic, le vendeur sera toutefois redevable envers le Syndic ou envers son préposé des honoraires de négociation en vigueur et convenus.

La vente de locaux privatifs ne pourra s'annoncer qu'au moyen d'affiches dont le syndic définiera le type, le lieu et le mode d'application.

Aucune vente publique d'objets mobiliers quelconques n'est autorisée dans l'immeuble, sauf autorisation spéciale et écrite émanant du syndic. Cette interdiction vise aussi bien les ventes volontaires que les ventes par autorité de justice.

6. OCCUPATION DE L'IMMEUBLE.

6.1. GENERALITES.

Les copropriétaires, habitants et/ou occupants de biens privatifs dans l'immeuble, doivent éviter tout ce qui pourrait créer quelques troubles envers d'autres occupants de l'immeuble.

A ce sujet, il s'engagent à respecter et à faire respecter scrupuleusement le Règlement d'Ordre Intérieur avec ses modifications et adaptations, ainsi que toutes prescriptions approuvées particulièrement à ce sujet par l'assemblée générale.

6.2. FENETRES et BALCONS, FACADES.

6.2.1. Fenêtres et Balcons.

Les copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourront en aucun cas apposer de la publicité, de la lessive ou d'autres objets (tel p.ex. séchoirs, antennes, etc.) aux fenêtres ou aux balcons, ni y effectuer quelques travaux ménagers généralement quelconques, tel le battage de tapis, de nappes, de chiffons et d'autres objets analogues.

Les fenêtres de l'immeuble doivent être pourvues de rideaux d'une couleur blanche ou claire neutre et être transparents, ce sur toute la hauteur et toute la largeur de chaque fenêtre.

Ned

La disposition qui précède n'est pas d'application pour le promoteur aussi longtemps qu'il n'aura pas vendu tous ses biens privatifs.

6.2.2. Façades.

Les façades doivent rester libres de tous grillages, coupoles, tentes, antennes ou autres objets nuisant à l'aspect et à l'esthétique de l'immeuble, sauf dérogation admise et approuvée par décision de l'assemblée générale généralisée en ce cas pour toute la communauté.

Toute affiche ou annonce publicitaire, quelle qu'elle soit, est interdite, tant au rez-de-chaussée qu'aux étages, sauf s'il s'agit:

- a) d'une publicité et/ou d'étalage pour un bien commercial;
- b) d'une revente ou d'une location d'un bien privatif.

Une possibilité d'affichage en commun devra faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale.

Les contraventions éventuelles seront constatées par le Syndic et deux témoins, ou par un huissier de justice.

Le montant forfaitaire des dommages-intérêts à payer par le contrevenant est fixé en assemblée générale.

Le frais de constat sont à charge du contrevenant.

6.2.3. Chauffage.

Les propriétaires de biens habitables, à l'exception du promoteur, doivent veiller à ce que leur bien soit normalement chauffé en tous temps, et ce qu'il soit effectivement habité ou pas.

Le propriétaire contrevenant à cette obligation, peut être obligé par le Syndic à contribuer aux frais communs de chauffage sur base du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes.

6.2.4. Troubles de Bruit.

Les propriétaires et/ou occupants de biens doivent veiller à ne pas créer trop de bruits gênants ou troubulants, causés soit par contact soit par vibration.

Il est interdit aux occupants de poser des haut-parleurs à moins de 10 cm. des murs, des sols et des plafonds.

6.2.5. Surcharge.

Si d'autres activités que celles d'habitation ont lieu dans une partie privative ou commune, le propriétaire et/ou occupant doit prendre les dispositions préalables qui s'imposent afin de ne pas nuire au confort des autres occupants.

La communauté peut à ce sujet exiger une intervention complémentaire en matière d'entretien du hall d'entrée, de la cage d'escalier, du complexe de garage, du jardin, de l'usage de l'ascenseur, etc...., ceci à titre purement énonciatif.

6.2.6. Plaquettes de Nom et de Profession.

Les propriétaires ou exploitants d'un bien privatif situé au rez-de-chaussée ou au premier étage, ainsi que les professions libérales dans tout autre bien, sont autorisés à apposer une plaquette de luxe de 30 sur 20 cm. au maximum à la façade principale de l'immeuble ou au hall commun d'entrée, ceci toutefois sur base d'un préaccord de la part du Syndic en matière de conformité avec d'autres plaquettes éventuelles, le lieu et la nature de fixation.

Ceci vaut également pour l'affichage de mises en vente ou en location d'un bien.

Le promoteur se réserve toutefois le droit, à ses frais, risques et périls, pendant toute la durée de construction et même par après jusqu'à vente intégrale du complexe immobilier, d'apposer des panneaux publicitaires, des signalisations et des drapeaux dans le jardin, sur et autour du projet de construction, au rez-de-chaussée, aux façades, aux fenêtres, à l'étage technique et/ou sur la toiture, aux cages d'escalier et d'ascenseurs, sur le tapis plain, aux et dans les immeubles ou parties d'immeubles faisant partie du complexe immobilier.

Les parties communes de l'immeuble, et plus particulièrement la façade au rez-de-chaussée, jouxtant l'entrée principale, la porte d'entrée ou un des panneaux latéraux, ou le bloc commun des sonneries avec parlophonie ou vidéophonie et boîtes-aux-lettres, sont des lieux prédestinés à ce sujet, sous réserve toutefois d'accord préalable de la part du Syndic quant aux mesures, le lieu et la nature de la

Kf

fixation, et ce en tous temps et sous toutes circonstances.

Les copropriétaires et/ou co-usagers peuvent, à leurs propres frais, risques et périls, apposer le nom et la profession du titulaire avec étage concerné, sur la boîte-aux-lettres se trouvant au hall d'entrée commun, d'après nature, grandeur, forme et matériau soumis au préalable au Syndic pour appprobation et généralisation.

6.2.7. Enseignes Lumineuses et Publicité.

Aucune enseigne lumineuse ni publicité n'est en principe tolérée aux façades ni aux fenêtres de l'immeuble.

Une publicité luxueuse et/ou enseigne lumineuse sera toutefois autorisée en face intérieure des fenêtres situées au rez-de-chaussée.

Cette exception vaut également pour la partie de la façade supérieure aux fenêtres du rez-de-chaussée. La hauteur de cette enseigne et/ou publicité ne peut être supérieure à 60 cm. à compter de la traverse supérieure des fenêtres du rez-de-chaussée sans en aucun cas ne pouvant dépasser la face inférieure d'un dépassement de la façade.

Cette publicité ne peut en aucun cas être du type clignotant, doit toujours être déparasitée, et la lumière ou le reflet ne peut pas gêner considérablement les occupants du premier étage.

En tous cas, un projet ou un plan détaillé sera soumis au préalable pour appprobation par le Syndic de l'immeuble.

6.2.8. Accès Particulier aux Biens Privatifs.

Chaque propriétaire ou usager doit laisser libre accès à son bien privatif au profit du Syndic ou à son préposé, qu'il soit occupé ou pas, afin de lui permettre d'examiner l'état des parties communes et de prendre les dispositions d'utilité commune et générale.

Il doit en outre, sans indemnisation aucune, laisser libre accès à son bien privatif en vue de réparations ou de travaux à effectuer dans son bien privatif en faveur de choses communes, d'autres biens privatifs ou de propriétés voisines.

Chaque copropriétaire ou usager a l'obligation de convenir, de commun accord avec le Syndic, les dispositions

le 21

d'exécution en tous temps des présentes dispositions.

Si de telles dispositions n'ont pas été prises, et en cas d'urgence, chaque copropriétaire ou usager confère en faveur du Syndic le droit de forcer éventuellement l'accès à son bien privatif en vue d'y prendre les dispositions qui s'avèrent nécessaires.

En de tels cas, le Syndic peut se faire accompagner d'un huissier de justice ou d'un agent de police qui, aux frais du copropriétaire ou usager, établira procès-verbal des circonstances ayant justifié l'accès forcé au bien privatif et les mesures de précaution éventuellement prises.

Les dégâts éventuels apportés aux biens privatifs lors de réparations ou d'autres travaux aux parties communes, sont à charge de la communauté concernée.

Les inconvénients éventuels en seront tolérés par les usagers, sans indemnisation aucune.

Ceci est également d'application en cas d'interruption éventuelle du bon fonctionnement des parties communes durant la période des travaux.

Si nécessaire, chaque copropriétaire doit donner libre accès à son bien privatif pour accéder aux escaliers ou échelles de secours.

Les terrasses et les balcons, même ceux privatifs, sont à ce sujet grevés d'une servitude de passage en faveur d'usagers usuels ou occasionnels de l'immeuble, afin d'avoir accès, en cas de nécessité, en vue de l'évacuation de l'immeuble ou en vue d'exécution de travaux nécessaires de réparation ou d'entretien, tant aux parties privatives qu'aux parties communes de l'immeuble.

Il est dès lors strictement interdit de poser ou d'entreposer des objets sur les terrasses pouvant gêner l'exécution de ce droit de passage.

6.2.9. Toiture.

Les personnes bénéficiant le cas échéant d'une terrasse en toiture, que ce soit à titre exclusif ou pas, devront s'interdire tous actes ou activités pouvant endommager cette toiture.

La toiture est grevée d'une servitude au profit des biens

fc dh

privatifs qui y disposent d'une terrasse.

Les terrasses et en particulier les terrasses en toiture, seront grevées de leur côté, tant en faveur des biens privatifs de l'immeuble qu'en faveur des parties communes, d'une servitude de passage pour l'usage et l'emploi de poutres éventuelles de déménagement ou autres appareillages y relatifs, pour tous travaux d'entretien à la toiture ou à d'autres parties communes de l'immeuble, et en tant que voie d'évacuation de l'immeuble.

Les parties non privatives de la toiture sont dès lors seulement accessibles en cas de déménagement, de nécessité ou de catastrophe.

Les usagers des terrasses devront en tous temps assurer le bon entretien de ces terrasses avec accessoires et dépendances.

6.2.10. Cours intérieures et Jardins.

Tel que déjà spécifié, le promoteur a le droit de réserver la jouissance exclusive de cours intérieures et/ou de jardins ou parties de jardin, en faveur d'un ou de plusieurs biens privatifs situés au rez-de-chaussée ou au premier étage, définie dans l'acte authentique de vente et dans l'acte de division initial ou complémentaire.

La situation d'une telle destination ne change en rien le statut commun de ces cours et jardins.

Les propriétaires de biens privatifs ayant la jouissance d'une cour ou d'un jardin, devront en assurer l'entretien et la réparation, sans intervention de la communauté.

Les propriétaires ou usagers concernés devront en outre et en tous temps laisser libre accès à ces cours et jardins afin d'y exécuter des travaux, soit à des parties communes soit à des parties privatives, ou encore s'il échet en vue de faciliter le déménagement de co-usagers de l'immeuble.

6.2.11. Circulation de Voitures.

Le Syndic de copropriété de l'immeuble peut prendre toutes les dispositions nécessaires en vue du maintien de la sécurité de circulation sur les chemins d'accès, les espaces de circulation et de manoeuvres et les parkings de l'immeuble, objet de l'acte de base.

/e/

Il pourra à ce sujet apposer tous panneaux de signalisation et des lignes au sol et les entretenir, pour que la signalisation et les délimitations soient et restent claires et sans équivoque, même pour les non-usagers de l'immeuble.

A ce sujet, le Syndic emploiera de préférence et au mieux les signalisations déjà reconnues et existantes en la matière et mises en pratique par le code de la circulation générale routière.

Sur tout l'espace de garage avec dépendances et les accès d'entrée et de sortie, une interdiction subsiste de dépasser une vitesse de 8 km/heure. Un panneau signalera cette limitation de vitesse à chaque accès depuis la voie publique.

La circulation sur ces accès ainsi que sur les espaces de roulement et de manoeuvres et des cours intérieures, ne pourra jamais être empêchée par quelque voiture ou objet que ce soit.

Ainsi il est formellement interdit d'y faire stationner une voiture, un vélo ou d'y laisser traîner des jouets, même temporairement.

Chaque contravention à cette interdiction, constatée par le Syndic et deux témoins, ou par un huissier de justice ou un agent de police, donnera lieu au paiement par le contrevenant d'une pénalité de mille francs pour la première contravention, de deux mille francs pour la seconde, et ainsi de suite, chaque fois majorée de mille francs par contravention successive.

Cette pénalité est à majorer des frais de constat et de notification et des émoluments et frais du syndic.

Le montant de cette indemnisation revient à la communauté des copropriétaires.

La communauté des usagers a en outre le droit de faire évacuer la voiture en contravention aux frais du contrevenant. Pour l'exécution de la présente disposition, mission est donnée dès ce jour et pour lors au Syndic de l'immeuble.

Ce qui précède est également d'application au cas où une voiture est stationnée sur un emplacement dont le propriétaire requiert l'application des présentes

Le 8

dispositions.

6.2.12. Propreté de et dans l'Immeuble.

Il est interdit d'exécuter quelques travaux de ménage dans les parties communes de l'immeuble, tel - purement à titre d'exemple et énonciatif et nullement limitatif - p.ex. le nettoyage de tapis, de chaussures, etc

Les propriétés ou objets personnels tel les vélos, les voitures d'enfants, les poussettes, etc... ne peuvent être délaissés dans les parties communes tel l'entrée, les corridors ou paliers, les espaces de garage, etc.

Les propriétaires d'une partie privative restent en toutes circonstances personnellement et solidairement responsables envers les autres copropriétaires pour le bon respect de ce qui précède, tant en leur propre chef que dans le chef de leurs locataires ou autres usagers du bien.

6.2.13. Appartement-témoin.

Le promoteur est autorisé à prévoir et à équiper un appartement-témoin dans les (parties d')immeubles du complexe immobilier en construction, en vue de promouvoir la vente de celui-ci ou d'un autre projet de construction, avec toutes les conséquences qui peuvent en découler, tel la création de journées de portes ouvertes, la pose de publicité spécifique, etc.

7. COPROPRIETE D'APPARTEMENTS.

7.1. PRESCRIPTIONS LEGALES. (art. 577-2 en svts. C.C.)

7.1.1. Généralités.

Conformément à l'article 577-2 du Code Civil, Le propriétaire du terrain et/ou le promoteur ont, aux termes de l'acte de base précité, placé le terrain et les autres parties à usage commun du complexe immobilier sous le régime de la copropriété forcée, chacune des parties privatives du complexe se voyant attribuer une quotité dans les dits terrain et parties à usage commun.

Ces dispositions sont des règles impératives, auxquelles les

le 8

parties, a savoir le propriétaire du terrain, le promoteur ou les divers copropriétaires ou usagers ne peuvent déroger.

Ces règles et les servitudes qui peuvent en découler sont dès lors imposées en tant que "Statut réel" à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, tant présents que futurs, et sont d'application à chaque immeuble ou groupe d'immeuble dont le droit de propriété est réparti entre diverses personnes, sous forme de lots comprenant chacun une partie privative de construction et une quotité dans les parties communes qui en dépendent.

7.1.2. Prescriptions Légales. (art. 577-3 al. 2 C.C.)

Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés aux articles 577-2 et suivants sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs. Ils ne s'y appliquent pas si la nature des biens ne le justifie pas et que les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation.

Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété.

Tous immeubles ou parties d'immeuble faisant l'objet du projet de construction en question, sont dès lors régis par l'acte de base et par le présent règlement de copropriété.

L'acte de division et le règlement de copropriété, ainsi que toute modification y apportée, doivent faire l'objet d'un acte authentique passé par devant notaire.

L'Acte de Division ou Acte de Base doit comprendre :
 (art. 577-4 § 1 C.C.) :

la description de l'immeuble ou du groupe d'immeubles ou de parties d'immeuble, des parties privatives et des parties communes, la fixation de la quote-part ou quotité dans les parties communes afférente à chaque partie privative.

Le Règlement de Copropriété doit comprendre :
 (art. 577-4 § 1 C.C.) :

- 1) la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes;
- 2) les critères et le mode de calcul de la répartition des

le 8

- charges communes;
- 3) les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale;
- 4) le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat;

Le Règlement d'Ordre Intérieur peut comprendre :

(art. 577-4 § 2 C.C.) :

Ce règlement peut être rédigé par acte sous seing privé, et comprend en outre les dispositions nécessaires, utiles ou désirables pour une vie en commun harmonieuse entre tous les copropriétaires et usagers de l'immeuble.

Les copropriétaires et usagers de l'immeuble, par le simple fait de l'acquisition d'un droit réel ou d'un droit personnel, s'engagent au respect de toute législation ou de toutes prescriptions résultant du présent règlement de copropriété ou à résulter des décisions à prendre en vertu de celui-ci.

7.2. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES.

Les prescriptions légales prévoient la constitution d'une "Association des Copropriétaires", ayant la personnalité juridique, ayant pour objet l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

7.2.1. Constitution.

Cette association des copropriétaires est constituée dès qu'il y a plus d'un copropriétaire d'une partie privative dans l'immeuble (ou partie d'immeuble), pour autant que l'acte de base et le règlement de copropriété soient transcrits au bureau des hypothèques.

L'association des copropriétaires est exclusivement constituée des propriétaires d'un ou de plusieurs biens dans l'immeuble.

7.2.2. Dénomination et Siège.

7.2.2.1. Prescriptions Légales. (art. 577-5 § 1 al. 4 C.C.)

Cette association porte la dénomination "Association des copropriétaires" suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.



Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base doit déterminer quel immeuble constitue le siège de l'association.

7.2.3. Personnalité Juridique.

7.2.3.1. Prescriptions Légales. (art. 577-5 § 1 C.C.)

§ 1. Cette association possède la personnnalité juridique. Elle l'acquiert au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

- 1) la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.
- 2) la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un bien privatif (lot) au moins.

§ 2. En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

7.2.4. Patrimoine.

7.2.4.1. Prescriptions Légales. (art. 577-5 §§ 3 et 4 C.C.)

§ 3. L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les biens meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

§ 4. Sans préjudice à l'article 577-9 §§, 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.

7.2.4.2. Dispositions Contractuelles.

Les quotités des parties communes n'appartiennent dès lors pas à l'association des copropriétaires; celles-ci restent la propriété de chaque copropriétaire respectif d'un bien privatif, comme dépendance indivisible.

✓ es

7.2.5. Pouvoirs, Représentation.

L'association des copropriétaires a le pouvoir d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant et est représentée par le Syndic.

7.2.6. Dissolution et Liquidation

7.6.1.1. Dissolution.

7.6.1.2. Prescriptions Légales. (art. 577-12 C.C.)

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

7.2.6.3. Liquidation.

Prescriptions Légales. (art. 577-13 C.C.)

§1. L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

§2. Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.



§3. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

§4. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

- 1) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;
- 2) 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.

§5. Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au § 4.

8. ASSEMBLEE GENERALE.

8.1. LES MEMBRES.

8.1.1. Prescriptions Légales. (art.577-6 §1 C.C.)

Chaque copropriétaire d'un bien privatif fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un bien privatif ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire (p.ex. suite à succession), le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit et les représentera.

8.2. FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS

§1 POUVOIRS ET SORTES D'ASSEMBLEES

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du complexe, en tant

Ac8

qu'il s'agit d'intérêts communs.

Il peut exister deux sortes d'assemblées générales des copropriétaires.

A. L'assemblée générale plénière 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, à chaque bâtiment et à chaque partie de bâtiment.

Sous cette réserve l'assemblée générale plénière des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du complexe immobilier 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 à tous les copropriétaires.

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.

B. Si l'acte de base le prévoit, chaque bâtiment ou chaque partie de bâtiment aura également son assemblée générale des copropriétaires (assemblée générale particulière) qui disposera de tous les pouvoirs de gestion et d'administration concernant son propre bâtiment et ses parties communes spéciales, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic, à l'assemblée générale plénière et à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l'assemblée générale particulière des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration et de la gestion de son bâtiment, en tant qu'il s'agit des intérêts propres et communs à la résidence concernée. 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 propres et communs à la résidence.



En cas de doute sur le point de savoir si une question est de la compétence de l'assemblée générale plénière, ou d'une assemblée particulière, la question sera soumise à l'assemblée générale plénière qui statuera souverainement et sans recours.

Subsiliairement, toute question qui n'est pas de la compétence d'une assemblée particulière est de la compétence de l'assemblée générale plénière.

§ 2. COMPOSITION - REPRESENTATION

- A. L'assemblée générale plénière se compose de tous les copropriétaires du complexe immobilier, quel que soit le nombre de quotes-parts 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 plénière est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convocation la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement, à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nupropriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

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

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales plénieres, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale plénière, à peine de quoi le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale plénière.

Le bureau de l'assemblée générale plénière vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Si une portion du complexe immobilier appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être

Recd

convoqués à l'assemblée générale plénière et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute 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 propriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale plénière par un expert.

- B. Les mêmes règles stipulées ci-dessus sont d'application pour les assemblées générales particulières de chaque résidence distincte ou le cas échéant de chaque partie d'immeuble, étant entendu que les assemblées générales particulières de chaque résidence ou de chaque partie d'immeuble, réuniront tous les copropriétaires concernés.

§ 3. DATE ET LIEU DE L'ASSEMBLEE GENERALE

- A. L'assemblée générale plénière annuelle se réunit d'office chaque année, aux lieu, jour et heure indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires du complexe immobilier.
- B. Toutes les assemblées particulières doivent tenir leur réunion ordinaire annuelle.

En conséquence :

L'assemblée générale annuelle de chaque bâtiment se tient d'office chaque année trois mois avant la date fixée pour l'assemblée générale plénière, aux lieu,

Le

jour et heure indiqués dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires du complexe immobilier.

S 4. CONVOCATION

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire plénière de même que l'assemblée générale particulière propre à chaque résidence.

Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt du complexe immobilier ou de la résidence concernée.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes générales peuvent demander la convocation de l'assemblée générale plénière. En outre chaque copropriétaire peut demander la convocation d'une assemblée générale plénière dans le cadre d'une opposition à une décision prise par une assemblée générale particulière extraordinaire à laquelle il n'a pas participé, et ce conformément aux dispositions prévues ci-après sous le paragraphe 9 "notification des décisions des assemblées générales particulières à l'assemblée générale plénière".

De même, un ou plusieurs copropriétaires d'un bâtiment possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes spéciales à ce bâtiment peuvent demander la convocation de l'assemblée générale du bâtiment concerné. Chacune de ces demandes doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale plénière ou particulière à l'un des bâtiments 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 particulière concernée et trente jours francs au moins avant la date de l'assemblée plénière, 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

11/07/2023

contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt du complexe immobilier ou d'un bâtiment.

§ 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'ordre du jour de l'assemblée générale plénière ordinaire doit nécessairement comprendre une rubrique "information" relative aux décisions prise par les assemblées générales particulières ordinaires.

Une assemblée générale plénière ou particulière 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.

§ 6. CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE

Une 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. DELIBERATIONS

A. Droit de vote

Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties

1/2
e 9

communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par quotité qu'ils possèdent dans les parties communes générales et d'une voix par quotité qu'ils possèdent dans les parties communes spéciales.

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.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien et/ou autres d'une partie d'une résidence ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses.

B. Quorum de présence - deuxième assemblée

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

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.

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

le 8

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, c'est-à-dire la moitié plus une voix, 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'elles 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.

§ 8. MAJORITE SPECIALE - UNANIMITE

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

Neuf

- 1° à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées :
- de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
 - de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
 - de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.
- 2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées :
- de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de la copropriété;
 - de la modification de la destination du complexe immobilier ou d'une partie de celui-ci;
 - de la reconstruction du complexe immobilier ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
 - de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
 - de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

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

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale du complexe;
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

§ 9. NOTIFICATION DES DECISIONS DES ASSEMBLEES GENERALES PARTICULIERES A L'ASSEMBLEE GENERALE PLENIERE

- A. Les décisions prises par les assemblées générales particulières ordinaires seront obligatoirement et automatiquement inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale plénière ordinaire sous une rubrique "informations"; leur contenu sera joint à la convocation.

L'assemblée générale plénière ordinaire sera présumée avoir approuvé les décisions susvisées à défaut d'un vote exprès négatif pris à la majorité requise au

12/09

paragraphe 8 ci-avant lors de sa réunion. Un vote négatif ne pourra intervenir que pour de justes motifs notifiés par ceux qui les invoquent, par écrit, au syndic au moins quinze jours avant la réunion de l'assemblée générale plénière ordinaire.

B. Notifications des décisions des assemblées particulières extraordinaire

Lorsqu'une assemblée particulière extraordinaire prendra une décision, celle-ci sera obligatoirement et automatiquement transmise pour information, par les soins du syndic à tous les copropriétaires. Tout copropriétaire qui s'oppose à la décision devra demander dans les huit jours de la notification, la convocation d'une assemblée générale plénière extraordinaire dans les formes prévues par les présents statuts.

L'assemblée générale plénière devra se réunir exceptionnellement dans les trente jours (et au plus tôt dans les quinze jours) de l'envoi recommandé qui aura été adressé par le syndic à tous les copropriétaires, qui sera tenu d'envoyer la convocation dans les huit jours de la demande qui lui aura été faite. A défaut d'opposition formulée comme dit ci-avant, la décision sera considérée comme approuvée.

Dès lors qu'elles seront présumées approuvées par l'assemblée plénière, les décisions des assemblées particulières obligent tous les copropriétaires de l'association, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes, mais si ces décisions font naître une dette à charge de l'association des copropriétaires du complexe immobilier, la contribution à son paiement n'incombera qu'aux seuls propriétaires des votes concernés.

Les règles relatives aux délibérations de l'assemblée plénière sont applicables, mutatis mutandis, aux décisions des assemblées particulières.

8.3. REGISTRE, OPPOSABILITE.

8.3.1. Registre.

8.3.1.1. Prescriptions Légales. (art.577-10 & 3 C.C.)

Le 29

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

8.3.1.2. Dispositions Contractuelles.

Les décisions de l'assemblée générale sont inscrites dans les procès-verbaux de l'assemblée, dont une copie est envoyée par le Syndic à chaque copropriétaire.

L'original est archivé par le Syndic et consigné dans un registre, ensemble avec la lettre de convocation, l'ordre du jour, la liste des présences et les procurations.

Si le procès-verbal est rédigé par un notaire, par un huissier de justice ou par un juge, le Syndic n'en conserve qu'une copie.

Les observations éventuelles de la part d'un copropriétaire quant au contenu ou la façon de formuler un procès-verbal, ne sont recevables que pour autant qu'elles soient faites par simple écrit adressé au Syndic et ce endéans les quinze jours au plus tard de leur envoi.

Le registre peut être consulté gratuitement par tout intéressé sur rendez-vous avec le syndic pendant les heures normales de prestation.

Des copies peuvent être obtenues moyennant dédommagement équitable.

8.3.2. Opposabilité.

8.3.2.1. Prescriptions Légales. (art.577-10 § 1 et § 4 C.C.)

Toute disposition de l'assemblée générale peut être directement opposée 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,

le 9

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 visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en 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.

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 cependant 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 du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

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

8.4. DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE de l'IMMEUBLE.

8.4.1. Prescriptions Légales. (art.577-7 § 2 C.C.)

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

11e 8

9. LE SYNDIC DE COPROPRIETE.

9.1. DESIGNATION, NOMINATION, PUBLICATION.

9.1.1. Prescriptions Légales. (art.577-8 § 1 et § 2 C.C.)

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout intéressé.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans mais est renouvelable.

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social.

Il doit être complété, le cas échéant, 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.

9.1.2. Dispositions Contractuelles.

La gestion journalière de l'association des copropriétaires se fait par un Syndic désigné et nommé par l'assemblée générale plénière et qui peut être une personne physique ou morale.

✓ C9

En cas de copropriété formée de plusieurs bâtiments, il n'existera qu'un seul syndic, commun à toute la copropriété, dont la nomination sera de la compétence de l'assemblée générale plénière. Afin de faciliter l'organisation harmonieuse des rapports de copropriété, le promoteur se réserve cependant souverainement le droit de désigner le syndic pendant une période de cinq ans maximum et fixera sa rémunération, laquelle sera liée à l'index des prix à la consommation.

Les appointements du syndic relatif à la gestion des parties, charges et intérêts communs particuliers sont fixés au sein de chaque assemblée générale particulière.

La nomination avec modalités de désignation ou de reprise, les procurations nécessaires, les dispositions de décharge, les règles de prolongation, de renouvellement et de préavis, feront obligatoirement l'objet d'une convention écrite entre parties.

Le Conseil de Gérance de l'association des copropriétaires est chargé de souscrire valablement cette convention et d'engager l'association des copropriétaires.

En outre, afin d'éviter tous conflits d'intérêts, le syndic doit toujours être une personne professionnelle ou une société spécialisée en la matière, inscrite en cette qualité aux tableaux de l'institut national professionnel des agents immobiliers - I.P.I.

9.2. DUREE DE LA MISSION.

9.2.1. Prescriptions Légales. (art.577-8 § 1 C.C.)

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

9.2.2. Dispositions Contractuelles.

Lors de sa nomination par l'assemblée générale, il sera toujours fait mention de la durée de sa mission.

Compte tenu de la complexité des tâches et des responsabilités, du démarrage et/ou de la reprise, le terme

1/CD

d'une première période de mission s'élèvera toujours à cinq ans, avec tacite reconduction pour un même terme, et ce jusqu'au parachèvement intégral de tout l'ensemble du complexe immobilier.

9.3. POUVOIRS.

9.3.1. Prescriptions Légales. (art.577-8 § 3 C.C.)

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

- 1) de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
- 2) de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10 § 3;
- 3) d'exécuter ou faire exécuter ces décisions;
- 4) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 5) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;
- 6) de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
- 7) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 §1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
- 8) de communiquer la date des assemblées aux occupants ne disposant pas d'un droit de vote.

9.3.2. Dispositions Contractuelles.

Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des parties communes, et de tout appareillage commun.

Il veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Le syndic assume la gestion journalière de l'immeuble; il agira conformément aux lois, décrets, règlements et arrêtés des autorités, prises ou encore à prendre et relatifs à la copropriété, à ses modalités de nomination, au présent règlement de copropriété, au règlement d'ordre intérieur et aux décisions prises ou encore à prendre en assemblée générale, et enfin conformément à la déontologie de son

1/2

secteur professionnel.

Le syndic veillera au bon fonctionnement de l'association des copropriétaires et à une vie harmonieuse en copropriété.

Pour simplifier leur présentation, les pouvoirs du syndic sont subdivisés ci-après en matière d'exécution, de prises d'initiatives, de conseils et de représentation de la communauté, dans l'exécution de toutes ses tâches de gestion administrative, financière et/ou technique de la copropriété, ainsi que de gestion du portefeuille d'assurances des parties communes de l'immeuble.

9.4. GESTION ADMINISTRATIVE.

9.4.1. Décisions de l'Assemblée Générale.

L'assemblée prend les décisions relatives aux intérêts communs des copropriétaires de l'immeuble, sans possibilité d'appel :

- 1) pour autant que ces décisions ne soient pas contraires aux dispositions légales et contractuelles régissant la vie en copropriété;
- 2) pour autant qu'ayant trait à la relation avec le syndic, celles-ci ne soient pas contraires à la déontologie des administrateurs de biens immeubles, tel qu'éditée par l'I.P.I. - Institut Professionnel des Agents et Administrateurs Immobiliers;
- 3) pour autant que les points décidés aient été clairement repris comme point spécifique à l'ordre du jour de l'assemblée générale en question.

Tous les copropriétaires s'engagent à se soumettre à ces décisions ainsi valablement prises en assemblée générale et à les respecter scrupuleusement.

Les décisions valablement prises engagent tous les copropriétaires, y compris ceux qui étaient absents ou s'y sont opposés, ainsi que leurs successeurs à tout titre généralement quelconque, et le syndic les exécutera ou les fera exécuter avec les mesures de précaution, les soins et la diligence nécessaires, de la façon la plus avantageuse, correcte et efficace.

9.5. GESTION FINANCIERE.

le 8

9.5.1. Charges Communes.

En général, sont des charges communes, les frais relatifs à:

- a) l'entretien, l'usage ou la consommation, la réparation ou la rénovation, le maintien et la gestion des choses et installations communes;
- b) la conciergerie et/ou le personnel d'entretien : le salaire, les charges sociales et fiscales, les primes d'assurance, ainsi que la charge éventuelle d'avantages en nature et les frais de Secrétariat Social;
- c) les frais d'installation, d'acquisition et d'entretien, de remplacement ou d'évacuation de choses ou de matériel communs;
- d) les primes d'assurances communes;
- e) les frais de justice en matière de différends auxquels la copropriété est confrontée, en particulier les frais généralement quelconques exposés par le syndic en vue de récupération de charges communes réparties;
- f) les taxes, impôts et précomptes, pour autant que ceux-ci ne soient pas inscrits au nom propre d'un copropriétaire;
- g) les honoraires du Syndic et éventuellement des membres du Conseil de Gérance et de l'arbitre;
- h) tout service et toute installation en commun, même s'ils sont employés régulièrement à des fins privatives;
- i) sont également des charges communes : les montants dus par un copropriétaire mis en demeure et envers lequel les prescriptions ci-après décrites sont restées infructueuses.

9.5.1.1. Répartition des Charges.

1. Généralités.

Sauf spécification contraire, toutes les charges communes sont réparties entre tous les copropriétaires, proportionnellement à leurs quotités respectives dans la dite communauté.

La participation à ces dépenses est obligatoire pour tous les locaux indistinctement, sauf pour les appartements non encore vendus par le promoteur.

Si l'acte de base prévoit ou implique l'existence de sous communautés ou de parties communes particulières d'immeuble faisant partie d'un groupe d'immeubles bâtis, la répartition des charges s'effectuera d'après les quotités attribuées à

le 8

ces sous-communautés ou parties communes particulières.

2. **Frais de Consommation.**

Il ne peut être dérogé à la règle générale de répartition des frais de consommation proportionnellement aux quotités dans les parties communes, même si certains copropriétaires n'en font pas usage, que pour autant que ces frais de consommation soient "mesurables", ou que cette dérogation soit expressément prévue.

- a) si le promoteur ou l'association des copropriétaires a installé des compteurs individuels pour l'eau chaude et/ou l'eau froide, la répartition de la consommation s'effectue sur base des relevés de ces compteurs, conformément aux prix unitaires en vigueur et prédefinis.
- b) si le promoteur ou l'association des copropriétaires a installé des compteurs de chaleur, il est stipulé que 40 % des frais de consommation pour chauffage sont toujours mis à charge des copropriétaires d'après leurs quotités dans les parties communes, même s'ils ne font pas usage de ce chauffage.

Les autres 60 % sont répartis envers les copropriétaires d'après les indications figurant aux compteurs de chaleur, et ce conformément aux prescriptions émanant de la firme chargée de la pose, du contrôle, de l'entretien et de la prise des relevés de ces compteurs.

Le même règle sera d'application si l'assemblée générale décide à majorité qualifiée de poser d'autres compteurs.

- c) En outre, il est stipulé que les garages, les caves, les emplacements pour voitures et les remises, auxquels on aurait attribué des quotités, n'interviendront pas dans les frais de chauffage ni dans les frais de consommation d'eau chaude, sauf si la consommation en est possible dans ces entités.
- d) A défaut de compteurs ou de normes individuels, la contribution à l'eau chaude et à l'eau froide des biens commerciaux situés au rez-de-chaussée et dont les quotités sont supérieures à celles du plus grand appartement dans l'immeuble, sera égale à la contribution dudit appartement.

Cette dérogation n'est plus d'application dès qu'un vaste bien commercial est subdivisé en plusieurs biens plus restreints, ou dès qu'il a été constaté que les installations existantes ont été étendues et/ou que la consommation d'eau chaude et/ou d'eau froide s'est amplifiée et est devenue supérieure à la consommation de l'appartement-type servant de référence pour la répartition forfaitaire.

168

3. Dérogations.

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

S'il n'existe pas de porte intermédiaire entre l'entrée commune de l'immeuble et les biens privatifs situés au rez-de-chaussée, donnant accès au hall, ces biens ne contribueront pas aux frais d'équipement, d'entretien et de renouvellement de ce hall, des ascenseurs et des cages d'escaliers.

Le propriétaire d'un bien privatif situé au rez-de-chaussée non relié à l'entrée commune, pourra toujours réaliser cette liaison, évidemment à ses frais et sous son entière responsabilité, pour autant que la construction existante permette la réalisation de cet accès.

De la même façon, une liaison ainsi déjà existante, pourra être annulée.

Les plans et études de détails y relatifs devront en tous cas être soumis au préalable au Syndic afin d'être décidé en assemblée générale qui pourra requérir au préalable, s'il échoue, l'avis d'un expert.

Le non-usage d'un liaison existante n'exclut pas la contribution aux dits frais.

L'existence ou l'annulation d'un tel accès est dès lors la cause de contribution ou non dans les frais d'équipement et d'entretien du hall, de la cage d'escalier et de l'ascenseur.

9.5.1.2. Exigibilité des Charges Communes.

Tous les copropriétaires, même ceux dont le bien privatif n'est pas encore parachevé ou réceptionné provisoirement, pour quelque raison que ce soit, doivent supporter les frais et les charges communes conformément à ce qui précède, et ce dès le jour de l'existence de l'association des copropriétaires, qui sera gérée au plus tard au moment où le promoteur ou un cinquième au moins des quotités dans les dites parties communes, déjà provisoirement réceptionnées, en font la requête.

1c 8

Les frais éventuels soit privatifs soit communs, supportés par le promoteur avant la constitution de l'association des copropriétaires, pour la mise en oeuvre de la gestion de la copropriété ou pour l'institution d'un syndic, seront directement signalés, répartis, mis à charge et encaissés auprès de chaque copropriétaire par le promoteur, sur présentation des documents justificatifs y relatifs, et ce sans aucun recours possible contre l'association des copropriétaires ou l'assemblée générale.

Enfin, l'attention toute particulière est attirée sur les "Charges Communes de Lancement", nécessaires avant le lancement de l'usage d'une communauté ou d'une sous-communauté, et qui ne seraient pas inclus dans le prix de vente d'un bien privatif, et qui de ce fait sont à payer ou à rembourser au promoteur.

Mentionnons à ce sujet, à titre purement exemplatif :

- les frais éventuels qui se sont avérés nécessaires pour le préchauffage en vue du sèchage des locaux, ou en prévention de dommages éventuels de gel, tant de parties privatives que communes;
- les frais d'installation et d'entretien en matière de prévention d'incendie;
- les installations communes tel les bacs à ordures ou les containers, les paillassons dans les halls communs, les appareils d'éclairage intérieur et/ou extérieur, etc....;
- les frais de raccordement aux réseaux publics depuis la voirie publique jusqu'aux compteurs communs et/ou individuels;
- les frais d'aménagement de trottoirs, de jardins, de clôtures, etc....

tel et ainsi que ces frais découlent explicitement ou implicitement des conditions de vente d'un bien privatif.

9.5.2. Communautés Distinctes.

Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles est érigé ou divisible en parties d'immeuble, des sous-communautés "provisoires" ou "définitives" distinctes peuvent être constituées successivement ou en même temps d'après les mêmes normes que spécifié ci-avant.

La réunion éventuelle de sous-communautés en cours de construction ou déjà réceptionnées est soumise au libre jugement respectif du promoteur et du syndic de ces copropriétés.

✓ e/s

9.5.3. Compte-courant de la Résidence.

Pour l'exécution de sa gestion financière, le Syndic ouvrira un compte-courant séparé au nom de l'association des copropriétaires, auprès d'une institution bancaire de son choix.

Ce compte-courant est destiné à payer tous les frais, charges et autres dépenses relatifs aux parties communes et à encaisser toutes les recettes y relatives.

Tous transferts d'argent se feront exclusivement par ce compte-courant, le Syndic étant comme responsable seul détenteur de la signature.

9.5.4. Budget.

Lors du lancement de la gestion financière de l'immeuble, le Syndic peut élaborer un budget global des dépenses et des recettes envisageables sur la durée d'un an d'exercice.

Cette année d'exercice ne coïncide pas nécessairement avec une année calendrier.

9.5.5. Fonds de Roulement.

Pour couvrir les dépenses courantes, un fonds de roulement sera constitué.

Le fonds de roulement devra pouvoir couvrir les frais durant une période prédéfinie, compte tenu des pointes de paiements extrêmes et du terme nécessaire à l'élaboration des décomptes et à l'encaissement des montants ainsi répartis entre et dus par les copropriétaires.

Il est interdit à tout propriétaire-revendeur de transférer ses droits sur le fonds de roulement en faveur du nouveau propriétaire-acquéreur.

Un tel transfert ne sera en aucun cas opposable au Syndic, dont l'accord éventuel sur tel transfert doit être obtenu au préalable et par écrit.

Le montant global de ce fonds de roulement peut être adapté par le Syndic à l'évolution des frais.

En cas de dépenses exceptionnelles, plus particulièrement quant à l'exécution de travaux considérables et coûteux, le

108

Syndic est habilité à demander une provision complémentaire et temporaire, dont il définit le montant.

9.5.5.1. Provision complémentaire de démarrage ou "provision unique".

Chaque copropriétaire devra, lors de son entrée dans la copropriété, verser une provision destinée à compléter le Fonds de Roulement, afin de permettre de faire face, le cas échéant aux besoins de liquidités de la copropriété.

Le paiement effectif des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de cette provision unique versée par les copropriétaires, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement.

En cas de revente d'un bien privatif, la provision complémentaire sera remboursée sous déduction éventuelle des frais restant dus et du décompte final.

Dans un tel cas, le Syndic recevra valablement quittance et décharge distincte de la part de ce copropriétaire.

9.5.6. Fonds de Réserve.

Dès la première assemblée générale statutaire de copropriété, un "fonds de réserve" sera constitué.

Ces fonds sont déposés à un compte de dépôt ou autre compte d'épargne au nom de l'association des copropriétaires et ne peuvent être employés que pour des dépenses d'investissements considérables, après décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'ordre de grandeur de ce fonds de réserve sera fixé par l'assemblée générale sur base d'un tableau d'amortissement économique des installations et des équipements communs et des grands travaux à prévoir dans le temps.

Tous les paiements effectués par un copropriétaire en faveur de ce fonds de réserve restent inconditionnellement acquis à ce fonds.

9.5.7. Décomptes Annuels.

Le syndic est autorisé à rédiger un décompte par exercice.

Le syndic portera dès lors en compte des avances

les

périodiques, alimentant la provision permanente nécessaire aux divers paiements.

9.5.8. Paiements.

Chaque copropriétaire, à l'exception du promoteur pour les parties privatives non encore vendues, paiera et supportera sa quote-part dans les charges, frais et/ou provisions en commun, par virement au compte-courant de la résidence, et ce dans les dix jours de son envoi ou de sa requête.

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

9.5.8.1. Mesures en cas de Non-Paiement.

Pour le bon fonctionnement de la vie en communauté, il est indispensable que tout paiement requis soit correctement et scrupuleusement respecté.

a) tout copropriétaire en demeure de payer les montants dus et exigibles endéans le terme précité de dix jours sera redevable, d'office et sans aucune mise en demeure, d'un intérêt moratoire de quatorze pourcent (14 %) l'an, calculé par mois calendrier indivisible dès l'échéance du terme de dix jours;

b) Dès mise en demeure par lettre recommandée lui envoyée par le Syndic de la copropriété, le propriétaire sera redevable envers la communauté d'une indemnité forfaitaire de vingt pourcent (20 %) du montant restant dû.

Ces indemnités seront soit jointes au fonds de réserve pour en faire partie, soit créditées lors des décomptes usuels.

c) Le propriétaire restant en demeure de paiement pourra, hors paiement de l'indemnité citée ci-avant, être sommé au nom de l'association des copropriétaires, à l'initiative du Syndic.

Pour autant que besoin, tous les copropriétaires donnent à ce sujet, dès ce jour et pour lors, mission expresse et irrévocable au Syndic en fonction.

d) Le Syndic est même autorisé, soit personnellement soit par la voie d'une institution bancaire préposée, à encaisser ou faire encaisser les loyers et les charges locatives auprès du locataire, à raison des montants restant dus par le copropriétaire-bailleur défaillant.

A ce sujet et pour lors, chaque copropriétaire consent dès ce jour au transfert contractuel et irrévocable des

✓ ✓ ✓

montants des loyers à encaisser en faveur de la copropriété, en la personne et par l'entremise du Syndic.

Le Syndic de copropriété peut en ce cas donner quittance valable envers le locataire pour et au nom de son bailleur.

e) A défaut de paiement, le syndic est autorisé à assigner le défaillant au nom de l'association des copropriétaires et à arrêter les fournitures d'eau, de gaz et d'électricité et de chauffage au bien du défaillant.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant, sans devoir justifier d'aucune autorisation spéciale.

f) Le syndic est autorisé à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

9.5.9. Recettes Communes.

Les copropriétaires ont droit aux recettes communes proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes de la communauté concernée.

En sa qualité de représentant de l'association des copropriétaires, le Syndic donne valablement quittance des recettes communes encaissées.

9.6. GESTION TECHNIQUE.

9.6.1. Généralités.

Tous les travaux d'entretien, de réparation, de rénovation ou de remplacement, sont subdivisés comme suit :

9.6.1.1. Travaux Nécessaires et Urgents.

L'exécution de ces travaux, sans distinction d'ordre de grandeur, sont décidés d'office et souverainement par le Syndic.

9.6.1.2. Travaux Nécessaires mais non Urgents.

Ces travaux seront décidés par l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix présentes

108

ou représentées (article 577-7 - b)).

9.6.1.3. Travaux ni Nécessaires ni Urgents.

L'exécution de travaux de rénovation, de modification, d'amélioration ou d'embellissement des parties ou des installations communes, ne peut être décidée qu'après délibération en assemblée générale, décidant à la majorité particulière des quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées.

9.6.2. Travaux aux Façades.

9.6.2.1. Généralités.

Les travaux de peinture, de nettoyage et tous autres travaux aux façades, même s'il s'agit de parties privatives, y compris aux châssis, aux gardes-corps, aux volets, aux pares-soleil, aux portes extérieures, aux murs et aux plafonds des terrasses, sont exécutés par l'entremise du Syndic, après délibération en assemblée générale décidant à la majorité légale des trois/quarts des voix.

Sans autorisation expresse de l'assemblée générale, aucun copropriétaire ne peut prendre l'initiative à ce sujet ou exécuter ou faire exécuter lui-même ces travaux, même s'il en supporte seul les frais.

Les travaux aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, par exemple, le lavage des vitres, le nettoyage des terrasses, etc ..., devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.

9.6.2.2. Dérogation.

Les propriétaires de biens commerciaux situés au rez-de-chaussée pourront eux-mêmes exécuter ou faire exécuter des travaux de transformation aux façades de leurs biens, sans intervention des copropriétaires de l'immeuble, mais de commun accord entre les propriétaires de tous les biens commerciaux, afin de sauvegarder et d'assurer l'esthétique de l'ensemble du rez-de-chaussée de tout l'immeuble.

Les frais en découlant sont évidemment à la charge exclusive du (des) propriétaire(s) concerné(s) et les travaux s'exécutent sous leur seule responsabilité expresse, pleine et entière.

Ne

9.6.3. Personnel d'Entretien.

Le syndic embauche et licencie, pour et au nom de l'association des copropriétaires, la concierge éventuellement prévue, la contrôle et fixe son salaire et les avantages en tout genre.

Il en est de même pour tout autre personnel pouvant être chargé de l'entretien journalier de l'immeuble.

Le Syndic veillera au respect des lois sur la protection du travail et contrôlera l'application des lois sociales.

La concierge ou le personnel d'entretien au service de la communauté de l'immeuble, ne peuvent exécuter d'autres travaux généralement quelconques pour compte d'usagers de l'immeuble.

Les tâches du personnel ainsi préposé sont plus amplement décrites dans un règlement spécial rédigé par le Syndic, approuvé par l'assemblée générale à chaque modification éventuelle.

9.6.4. Appareils Anti-Incendie.

Au cas où les autorités imposent la pose et le maintien d'extincteurs ou d'autres appareillages ou installations en vue de prévention ou de sécurité en cas d'incendie, les copropriétaires sont obligés, soit par l'entremise du promoteur, ou, à défaut, par l'entremise du Syndic, de souscrire les conventions nécessaires en vue du respect de ces obligations ou prescriptions.

Sans que cette énumération puisse être considérée comme limitative, il peut être question de coupoles anti-fumée, de conduits d'aération et de ventilation, de portes pare-feu, de voies d'évacuation, d'escaliers d'évacuation et/ou de secours, de dévidoirs, d'extincteurs portables, etc....

Les copropriétaires sont obligés de supporter tous frais généralement quelconques qui en découlent, et ce proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes.

Il en vaut de même pour tout appareillage en vue de préserver la pollution de l'air et autres prescriptions éventuelles, déjà émises ou encore à émettre, dès que celles-ci seront imposées.

le 9

Il en vaut de même pour la pose d'un groupe hydrophore ou d'un ou de plusieurs adoucisseurs d'eau.

En tous cas, une mission irrévocable est confiée au Syndic, aussi longtemps qu'ils sera en fonction, pour procéder à toute convention, au nom et pour compte de l'association des copropriétaires.

9.6.5. Assurances.

9.6.5.1. Généralités.

Le promoteur a le libre choix de souscription des premières assurances obligatoires, ainsi que de la souscription ou non des assurances non obligatoires mais qui lui sembleraient utiles, relatives au projet de construction immobilière, et ce en ce qui concerne chacun des risques cités ci-après.

Les assurances relatives aux parties d'immeuble, à l'immeuble ou au groupe d'immeubles, sont ou seront souscrites à des conditions avantageuses, auprès d'une compagnie d'assurances de premier choix.

La communauté des copropriétaires a en tout temps le droit de rediscuter le contenu des polices et les capitaux assurés.

La communauté des copropriétaires est tenue de continuer les polices ainsi souscrites et d'en payer les primes dès leur exigibilité, s'il échet au prorata.

Les polices d'assurances et les dossiers seront valablement et exclusivement gérées, souscrites et/ou prolongées par le Syndic de l'immeuble, ce dernier ayant le libre choix de courtier d'assurances.

9.6.5.2. Risques à Couvrir.

L'association des copropriétaires est tenue, par l'entremise du Syndic, de faire assurer les risques suivants :

9.6.5.2.1. Assurance de l'Immeuble.

1. Incendie.

L'assurance-incendie sert à couvrir les parties privatives et les parties communes se trouvant dans le groupe d'immeubles, dans l'immeuble, et dans les dépendances,

Ne 9

contre les risques suivants :

- dégâts d'incendie;
- dégâts de tempête, de grève;
- perte d'usage après incendie;
- recours des voisins et/ou de co-habitants;
- recours des locataires;
- risques électriques;
- frais de déblayement et de démolition,
- frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation;
- dégâts de la foudre, chutes d'avions et explosions;
- vol et incendie du mobilier et du matériel communs et le matériel immobilisé par destination et/ou incorporé.

2. Dégâts des Eaux.

Une assurance est à souscrire pour couvrir tant les parties communes que celles privatives de l'immeuble, contre les dégâts des eaux ou tous dégâts occasionnés par n'importe quel matière liquide, ainsi que le recours des voisins et/ou des co-habitants et/ou des locataires ou usagers.

3. Responsabilité Civile.

Une assurance est à souscrire pour couvrir la responsabilité des copropriétaires, du gérant, des colocataires et/ou occupants, considérés entr'eux comme tiers, ou de leurs mandataires, dans les cas ci-après, résultant tant de la construction proprement dite que des abords, jardins, parkings et dépendances ou équipements :

- 1) dégâts occasionnés par l'immeuble et/ou ses parties accessoires, tel entr'autres les antennes, gardes-corps, cloisons et parois diverses, éléments décoratifs, etc ..., sans distinction qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives;
- 2) dégâts occasionnés par l'usage d'appareils d'ascension ou d'élévation employés dans l'immeuble;
- 3) dégâts occasionnés par le personnel employé par l'association des copropriétaires;
- 4) dégâts occasionnés par les membres du Conseil de Gérance et par le Syndic dans l'exécution de leur mission ou de leur mandat.

4. Accidents de Travail.

1/Ch

Toutes les assurances légales imposées pour le personnel employé doivent être souscrites.

Il est expressément convenu que pour l'application de ces assurances, les assurés, leur personnel, ainsi que les membres de leur famille, sont considérés comme tiers entre eux vis-à-vis de la copropriété.

9.6.5.3. Modalités de Souscription.

Pour chacune des polices d'assurances susmentionnées, l'assemblée générale des copropriétaires définit et approuve les capitaux à assurer et leur indexation.

Elle définit la durée des conventions à souscrire.

Elle peut faire assurer des risques complémentaires, hors ceux mentionnés ci-avant, tel e.a. les risques de bris de glaces, de terrorisme, de vandalisme, de tremblements de terre, etc ...

Elle choisit les compagnies d'assurances avec lesquelles elle veut traîter et elle définit avec celles-ci les conditions générales et particulières des polices, par l'entremise du Syndic.

Toutes décisions y relatives sont prises à la majorité absolue des voix présentes ou représentées.

Les polices sont souscrites par le Syndic pour et au nom et pour compte de l'association des copropriétaires, tant présents que futurs, de la partie d'immeuble, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Le syndic ne pourra en aucun cas être considéré comme responsable d'une insuffisance des capitaux assurés.

Les exemplaires originaux souscrits par le Syndic sont conservés par ce dernier, ensemble avec tous actes et documents de la communauté.

Tout copropriétaire pourra cependant en obtenir une copie intégrale, à ses frais.

Le Syndic s'assure du paiement des primes et encaisse les indemnités comme représentant de l'association des copropriétaires.

1e 8

En cas d'urgence, le Syndic a le droit de souscrire des couvertures provisoires et même une majoration provisoire des capitaux assurés.

9.6.5.4. Charge Commune des Primes.

Les primes des conventions d'assurance que l'assemblée générale a décidé de souscrire sont une charge de la communauté incombant à tous les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes, sauf s'il s'agit d'assurances de biens privatifs ou de parties de ceux-ci, tel qu'il sera défini ci-après.

9.6.5.5. Obligation de Respect.

Chaque copropriétaire est tenu de respecter toutes les dispositions des polices d'assurances et s'oblige à les rendre opposables et à les imposer à chaque usager avec lequel il est en relation ou avec lequel il a une convention de quelque nature que ce soit.

9.6.5.6. Assurance Privative Complémentaire.

1. Généralités.

Chaque copropriétaire est en droit, par l'entremise de la compagnie et du courtier d'assurance préposés, de souscrire pour son propre compte une assurance complémentaire relative aux polices précitées, à condition d'en payer et d'en supporter personnellement les charges, frais et primes.

La compagnie d'assurances mettra ceux-ci directement en compte au copropriétaire concerné.

Ainsi, chaque copropriétaire peut souscrire ou faire assurer pour ses propres intérêts :

- a) des capitaux complémentaires, jugeant que ces capitaux, tel que retenus par l'assemblée générale, lui paraissent insuffisants;
- b) des risques non retenus par l'assemblée générale des copropriétaires.

En un tel cas, seul ce copropriétaire a droit aux paiements ayant lieu en vertu de cette assurance complémentaire.

2. Plus-Value.

Tout copropriétaire a l'obligation d'informer le courtier en



assurances et le Syndic de toute intention de plus-value à apporter ou déjà apportée à son bien privatif (p.ex. comparé au parachèvement standard prévu par le promoteur).

Lors de l'exécution de la plus-value, le propriétaire doit souscrire une assurance complémentaire pour son propre compte, par l'entremise du courtier et de la compagnie d'assurances préposés.

Il devra en supporter personnellement les frais, charges et primes lui imputés directement par la compagnie.

3. Mobilier.

Chaque usager de l'immeuble doit, à ses frais, souscrire une assurance qui doit être suffisante pour couvrir les risques d'incendie et autres quant au mobilier et meubles meublants se trouvant dans les locaux dont il a l'usage, sauf si l'assemblée générale des copropriétaires décide à la majorité qualifiée des deux tiers des voix, de faire également couvrir ces risques, quoique privatifs à chaque propriétaire et/ou usager, par une police souscrite en commun pour tout l'immeuble.

4. Alourdissement du Risque

Chaque propriétaire qui, pour des raisons personnelles ou pour des raisons propres à ceux dont il est responsable ou qui occupent, soit gratuitement soit contre paiement, tout ou partie de son bien privatif, donne lieu à ce qu'une majoration du tarif soit applicable à l'assurance de l'immeuble, devra supporter seul cette majoration.

Au cas où cette disposition s'applique à plusieurs copropriétaires, les suppléments des primes en seront supportés par chacun d'eux, proportionnellement à leur quote-part dans l'alourdissement du risque en question.

9.6.5.7. Sinistres, Paiement de Indemnités.

1. Généralités.

Si le sinistre a un ou plusieurs biens privatifs comme objet, et non des parties communes, les dédommagements reviendront aux copropriétaires ou aux ayants-droit sinistrés.

Ils s'engagent à réparer intégralement le bien sinistré à

NeX

leurs propres frais.

Si le copropriétaire sinistré est cependant débiteur envers l'association des copropriétaires, le Syndic a le droit de recevoir valablement les dédommgements pour compte de ce copropriétaire, d'en donner quittance envers la compagnie et le courtier en assurances, et de les encaisser à raison de la dette existante en faveur de la communauté.

Si un sinistre se présente relatif à des parties communes non encore réceptionnées provisoirement envers le promoteur, les dédommgements seront payés à ce dernier, après réparation par celui-ci des dégâts encourus.

Si un sinistre se présente relatif à des parties communes après que celles-ci aient été réceptionnées provisoirement par le promoteur, les dédommgements seront payés à l'association des copropriétaires, représentée par le Syndic.

Le Syndic est dès ce jour et pour lors habilité à désigner un ou plusieurs experts de son libre choix, aux frais de l'association des copropriétaires, à discuter la chose avec les assureurs en matière de dédommgements qui devraient revenir à la communauté, à recevoir ces dédommgements, à rédiger ou à faire rédiger un cahier des charges des réparations et/ou de reconstruction, à faire exécuter les dits travaux et à les contrôler.

Dans les cas non prévus ci-avant, les dédommgements seront payés à ceux qui en supportent le risque.

Les dédommgements payables sur base de polices "Responsabilité Civile" et "Accidents de Travail", seront payés directement aux victimes par la compagnie ou par le courtier en assurances.

2. Dédommgements Insuffisants.

Si l'indemnité n'est pas suffisante pour réparer ou pour reconstruire les parties communes, le surplus sera à charge de celui qui en supporte le risque.

Si les copropriétaires en supportent le risque, le surplus sera payé par eux, chacun à raison de sa quote-part dans les parties communes.

Si l'indemnité n'est pas suffisante pour réparer et/ou pour reconstruire les parties privatives, le surplus sera à

128

charge du ou des propriétaires concernés.

Si l'insuffisance du dédommagement découle cependant d'un non-respect des obligations citées ci-avant en matière d'assurances, le défaillant sera tenu de suppléer à l'insuffisance.

3. Destruction Partielle/Totale de l'Immeuble.

Le degré de destruction - soit totale soit partielle - sera défini par expert.

Chaque copropriétaire contribue aux frais de reconstruction:

- des parties communes : proportionnellement à ses quotités;
- des parties privatives : d'après le descriptif technique et/ou le cahier des charges dressé lors de la construction de son bien privatif ou notifié par après au Syndic.

L'assemblée générale de copropriété peut exiger que la contribution financière des copropriétaires soit déposée en consignation à un compte commun, avant d'entamer les travaux.

L'association des copropriétaires a le droit, par l'entremise du Syndic, de forcer tout défaillant, avec tous les moyens de droit, au paiement de sa quote-part dans les frais de reconstruction.

A l'unanimité des voix, l'association des copropriétaires peut décider :

- que l'immeuble ne sera pas reconstruit;
- qu'il sera reconstruit d'après d'autres plans;
- que la reconstruction aura lieu sur un autre terrain;

faute de quoi, l'immeuble sera reconstruit d'après les plans originaux.

Le copropriétaire dont le bien privatif est grevé d'une hypothèque, est toujours considéré comme :

- étant ét "présent ou représenté";
- ét votant pour la reconstruction, sauf s'il est à même envers l'assemblée générale des copropriétaires de prouver la mainlevée de l'inscription hypothécaire subsistante, ou de l'accord du créancier hypothécaire approuvant la

✓ Ed

reconstruction de l'immeuble.

En cas de non-reconstruction de l'immeuble, celui-ci (ou ce qui en reste) ainsi que le terrain, en prévision de la dissolution et de la liquidation de l'association des copropriétaires, seront vendus publiquement par adjudication d'après les conditions décidées en assemblée générale.

Le produit de cette vente publique ainsi que les indemnités de dédommagement seront répartis entre les copropriétaires à raison des quotités dont ils sont propriétaires dans les parties communes.

9.7. RESPONSABILITE du SYNDIC.

9.7.1. Prescriptions Légales. (art. 577-8 § 4 C.C.)

Le Syndic est seul responsable de sa gestion.

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

9.7.2. Dispositions Contractuelles.

Le syndic est obligatoirement la première instance à qui doit être soumis un litige intervenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes.

La partie la plus diligente lui expose succinctement par écrit, l'affaire et lui demande de convoquer chez lui une réunion de conciliation.

Le syndic donne son avis dans le plus court délai possible.

Si le litige persiste, il sera ensuite porté devant le conseil de gérance, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent, sous réserve de l'arbitrage organisé ci-après (10.2.1.2.).

Les poursuites en paiement se feront devant le Juge de Paix.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque raison que ce soit, il est temporairement remplacé par le Président du

1/2

Conseil de Gérance, ou, à défaut, par le copropriétaire ayant le plus de quotités dans les parties communes ou, en cas d'égalité de quotités, par le plus âgé d'entr'eux, et ce jusqu'à la désignation d'un syndic provisoire (art. 577-8 - § 5 Code Civil).

9.8. SYNDIC PROVISOIRE.

9.8.1. Prescriptions Légales. (art. 577-8 § 5 C.C.)

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le Juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, sur requête de tout intéressé.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

9.9. REVOCATION du SYNDIC.

9.9.1. Prescriptions Légales. (art. 577-8 § 6 C.C.)

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un administrateur provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

10. CONSEIL DE GERANCE de la COPROPRIETE.

10.1. NOMINATION et COMPOSITION.

10.1.1. Dispositions Contractuelles.

Les conseils de gérance de chaque immeuble sont composés du Président et de deux assesseurs, nommés par l'assemblée générale, à la majorité des trois/quarts des voix.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions des conseils de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance a comme compétences :

- toutes les missions que les présents statuts de la copropriété prévoient de résERVER au dit conseil de gérance;

18

- une mission générale de conseil et de surveillance du syndic en tant qu'organe délégué à cet effet par l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette mission comporte notamment :

- * la surveillance de la gestion du syndic;
- * l'étude ou le suivi des travaux et investissements à effectuer ou à réaliser;
- * le contrôle de l'exécution du budget;
- * le contrôle des comptes;
- * la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires en cas de défaillance du syndic, sans préjudice au droit de chaque copropriétaire de saisir le juge de paix dans le cadre de la procédure prévue par l'article 577-9 paragraphe 3 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

10.2. DELIBERATIONS

Les conseils de gérance délibéreront valablement si deux au moins de leurs membres sont présents.

Le syndic y assiste avec voix consultative.

Les décisions seront prises à la majorité des voix.

En cas de partage, la voix du président de la réunion sera prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires.

Lors de chaque assemblée générale le conseil de gérance fera rapport de sa mission devant celle-ci.

10.3. CONSEIL GENERAL DE GERANCE

Les présidents des conseils de gérance forment ensemble le conseil général de gérance. Le syndic y assiste avec voix consultative.

Le conseil général est un organe de surveillance.

Sa mission consiste à veiller à la bonne exécution des décisions de l'assemblée générale plénière et à coordonner

129

l'exécution des décisions prises par les assemblées spéciales.

Il peut également, dans l'intérêt général du complexe, suggérer des propositions à mettre à l'ordre du jour, tant des assemblées spéciales que de l'assemblée générale.

Le conseil général de gérance surveille la gestion du syndic et examine ses comptes relatifs aux parties communes générales, il fait rapport à l'assemblée et décide de la nécessité de convoquer l'assemblée générale plénière.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix. En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante. Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires.

11. ARBITRAGE.

Tout différend pouvant surgir relativement à l'acte de base, au règlement de copropriété, au règlement d'ordre intérieur, ou encore aux relations entre les copropriétaires, ou entre ceux-ci et le promoteur, sera soumis par avis au syndic et ensuite, au conseil de gérance, en degré de conciliation comme stipulé à l'article 9.7.2. ci-dessus.

A défaut d'accord, le différend sera soumis à un arbitre.

Cet arbitre sera désigné, soit de commun accord entre toutes les parties intéressées, soit à défaut d'accord, par le Président du Tribunal de Première Instance, à la requête de la partie la plus diligente.

Il pourra même être désigné avant toute survenance de litige, pour une durée à déterminer conventionnellement.

Il exercera sa mission conformément aux règles légales fixées par les articles 1676 et suivants du Code Judiciaire.

Conformément à l'article 1700 du Code Judiciaire, l'arbitre pourra, après l'intentement de la procédure, se voir conférer par les parties intéressées des pouvoirs d'amiable compositeur.

Il pourra être fait appel à l'arbitrage dans tous les cas relatifs à l'ensemble ou à une partie du projet immobilier, à

les

la simple requête d'un ou de plusieurs copropriétaires d'une copropriété définie, d'un conseil de gérance, du promoteur ou du syndic, afin de :

- donner une solution au différend soumis et existant entre des copropriétaires ou avec le promoteur ou le syndic;
- donner un avis complétant, interprétant ou expliquant le règlement général de copropriété, même s'il n'existe aucun litige à ce sujet; cet avis aura valeur de règlement.

12. ACTIONS PARTICULIERES, PUBLICITE, OPPOSABILITE et TRANSFERT.

12.1. ACTIONS PARTICULIERES.

12.1.1. Prescriptions Légales. (art. 577-9 C.C.).

- §1.** L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le Syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

- §2.** 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 prenant cours au moment 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.

- §3.** 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 la faire.

- §4.** Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut

le 4

se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, 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.

§5. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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

§7. Lorsqu'une minorité de 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.

12.2. OPPOSABILITE.

12.2.1. Prescriptions Légales. (art. 577-10 § 1 C.C.)

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

12.3. TRANSFERT de PROPRIETE.

12.3.1. Prescriptions Légales. (art. 577-11 C.C.)

Neuf

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

- 1) du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
- 2) des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
- 3) des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

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

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

§2. En cas de transmission de la propriété d'un lot :

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

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

le ch

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

12.3.2. Dispositions Contractuelles.

Chaque transfert ou transmission généralement quelconque d'un droit réel ou d'un droit personnel, qu'elle soit à titre onéreux ou à titre gratuit, doit être notifiée au syndic endéans le mois, par le nouvel acquéreur ou bénéficiaire, par lettre recommandée à la poste, ou contre accusé de réception.

13. DISPOSITIONS FINALES GENERALES.

13.1. IMPREVU.

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans les présents règlements, les copropriétaires renvoient à toutes les réglementations communales, de police et de voirie et aux usages ou aux décisions de l'assemblée générale.

13.2. DIFFERENDS.

Les différends feront l'objet d'une conciliation ou d'un arbitrage, comme prévu aux articles 9.7.2 et 11 ci-dessus.

Si toutefois le différend concerne les relations avec le syndic, il peut, sur base d'un accord préalable de la contre-partie, être soumis à une décision d'arbitrage de l'I.P.I. - Institut national des Professionnels Immobiliers.

13.3. COMPETENCE, ELECTION DE DOMICILE.

Tous différends pouvant exister quant à l'exécution du présent règlement, relèvent de l'arbitrage tel que prédefini, ou, à défaut, de la seule compétence des instances judiciaires de la situation du bien.

Chaque copropriétaire et/ou usager à quelque titre que ce soit, fait élection de domicile dans son bien privatif, sauf s'il a notifié une autre élection de domicile au syndic par

let

lettre recommandée à la poste.

13.4. CHOIX de LANGUE.

Le Notaire et le promoteur ont respectivement rédigé l'acte de base et le règlement de copropriété avec règlement d'ordre intérieur dans la langue conformément au statut linguistique de la commune où le bien en copropriété est construit et est situé.

Le syndic gérera également l'association de copropriété dans la langue conformément au même statut linguistique.

Les copropriétaires qui le désirent, peuvent toutefois obtenir à leurs frais une traduction libre des documents de base, moyennant dédommagement équitable.

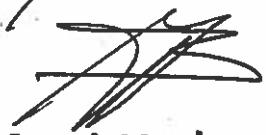
Ces traductions ne sont toutefois pas opposables de sorte que l'immeuble sera toujours géré sur base des textes originaux.



l

Enregistré...Vingt huit...rôle(s)...2045....renvoi(s)
au 2^{ème} bureau de l'Enregistrement de Jette
le 12...03...2007 fol....32....case....6.....
vol.....6.....reçu.....11.....frais.....5000

L'Inspecteur P.R.


Francis Vanderstraeten

POUR COPIE CONFORME SANS LES PLANS,-