

42-T-15 MAI 2002 - 06487

Aanvullende
Statuten
23/04/2002

AANVULLENDE STATUTEN VAN HET GEBOUW

"RESIDENTIE MATISSE"

Heden, drieëntwintig april tweeduizend en twee.
Voor mij, MARC VAN HAUWAERT, notaris met standplaats te
Waregem, vervangende zijn ambtgenoot notaris THERESE DUFAUX te
Waregem, wettelijk belet.

VERSCHIJNEN

742/176 1/ De Naamloze Vennootschap "DECOMO",
met zetel te 7700 Moeskroen, Industrielaan 96.
Handelsregister te Doornik, nummer 53.732.
BTW-nummer 417.879.562.

Opgericht blijkens akte verleden voor notaris Ludovic Du
Faux, te Moeskroen op dertig december negentienhonderd
zevenenzeventig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch
Staatsblad van achtentwintig januari negentienhonderd
achtenzeventig, onder de nummers 479-1 en 479-2.

Waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden
blijkens proces-verbaal opgesteld door notaris Ludovic Du
Faux, te Moeskroen, met tussenkomst van notaris Thérèse
Dufaux, voornoemd, op één juli negentienhonderd
negenennegentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch
Staatsblad van zevenentwintig juli nadien, onder nummer
990727-131.

Vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel vijftien van de
statuten, door drie bestuurders, gezamenlijk handelend,
zijnde:

- Mevrouw Martine DECLERCK, wonende te 9840 De Pinte,
Graaf Goethalslaan 13.

- de heer Johan VERWEE, wonende te 8550 Zwevegem,
Lindelaan 81B.

- de heer Jean VANDERSTUYFT, wonende te 9850 Merendree,
Dobbelstatiestraat 2.

Benoemd tot die functie bij beslissing van de raad van
bestuur, gehouden onmiddellijk na de buitengewone algemene
vergadering van één juli negentienhonderd negenennegentig,
waarvan sprake hierboven en tegelijk gepubliceerd.

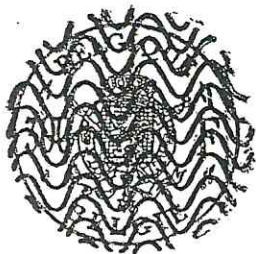
Tevens genoemd "de grondeigenaar"
en

2/ De naamloze vennootschap "COMPAGNIE MEMLING",



Eerste blad
2v.

B377606



997/147

JMS

met zetel te 8610 Kortemark, Handzamestraat 87.

Ingeschreven in het handelsregister te Brussel onder het nummer 382.673 en te Oostende onder het nummer 55.018.

B.T.W. nummer 413.646.008.

Opgericht bij akte verleden voor Notaris Jean Remy, te Ukkel, op acht augustus negentienhonderd drieënzeventig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op éénendertig augustus erna, onder nummer 2811-2.

De statuten werden voor de laatste maal gewijzigd ingevolge akte verleden voor Notaris Ignace Saey te Deerlijk, in vervanging van notaris Thérèse Dufaux, te Waregem, wettelijk belet, op eenendertig december negentienhonderd zesennegentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op drieëntwintig januari negentienhonderd zevenennegentig, onder het nummer 970123-117.

Vertegenwoordigd door één afgevaardigde bestuurder, de heer Aimé DESIMPEL, wonende te 8610 Kortemark, Handzamestraat, 87;

Handelend ingevolge artikel achtien van voormelde statuten en tot deze functie benoemd ingevolge beslissing van de algemene vergadering van éénendertig mei negentienhonderd negennegentig, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van veertien augustus nadien, onder nummer 990814-202.

Tevens genoemd "de bouwheer".

Volmacht

De grondeigenaar en de bouwheer zijn alhier vertegenwoordigd door de heer Ronny Van Eeckhout, licentiaat notariaat, wonende te 8570 Vichte (Anzegem), Mekeirleweg 12, ingevolge volmacht opgenomen in de statuten verleden voor notaris Marc Van Hauwaert, vervangende zijn ambtgenoot, notaris Thérèse Dufaux, beiden voornoemd, op zevenentwintig maart tweeduizend en één, waarvan sprake hierna.

Hierna samen genoemd "de verschijner".

Welke verschijner mij notaris verklaart hetgeen volgt:

Voorafgaandelijke uiteenzetting

De Naamloze Vennootschap "Decomo", voornoemd, is eigenaar van hierna vermeld goed:

Stad Moeskroen - eerste afdeling

Een perceel grond, gelegen aan de Telegraafstraat 6 tot en met 14, ten kadaster bekend volgens titel sectie B, nummers 1027/A/6, 1027/S/8, 1027/B/10, 1027/I/6, 1027/H/6 en 1027/G/6 en volgens recent kadastraal uittreksel eerste afdeling, sectie B, nummers 1027/A/6, 1027/K/10, 1027/H/6, 1027/G/6, 1027/S/8 en 1027/B/10 voor een totale oppervlakte volgens titels en kadaster van vierentwintig aren, zes centiaren (24a 06ca).

Blijkens beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Moeskroen van achttien december tweeduizend, onder referentie 2000/114/5A, werd de bouwvergunning toegekend om op voormeld grond een appartementsgebouw op te richten die de naam kreeg van "Residentie Matisse".

Bij akte verleden voor notaris Marc Van Hauwaert, vervangende zijn ambtgenoot notaris Thérèse Dufaux, beiden voornoemd, op zevenentwintig maart tweeduizend en één, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Doornik op achttien april nadien, onder nummer 05216, werden de statuten van dit gebouw opgesteld.

Hierin heeft de Naamloze Vennootschap "Decomo" verzaakt aan haar recht van natrekking in voordeel van de Naamloze Vennootschap "Compagnie Memling" voor wat betreft het op te richten appartementsgebouw in een eerste fase en de op te richten garages in een tweede fase.

Voormelde statuten bevatten verder nog letterlijk de volgende bepalingen:

"De bouwvergunning, waarvan sprake hierboven, werd toegekend voor het bouwen van het appartementsgebouw, doch met uitsluiting van de garages, zoals deze uitgetekend staan op het plan met nummer 3.3

Huidig hoofdstuk, zijnde de basisakte van het gebouw, omvat bijgevolg een eerste fase betreffende het appartementsgebouw zelf, verdeeld in privatieve en gemene delen. Het totaal aantal aandelen in de gemene delen waaronder de grond, toe te kennen aan de op te richten garages in de tweede fase, wordt eveneens in huidige akte vastgelegd.

Na het verkrijgen van de bouwvergunning voor bedoelde garages, zal in een tweede fase een aanvullende basisakte worden opgesteld, waarin onder meer de beschrijving van de privatieve en gemene delen van het garagecomplex, het exact aantal garages, de juiste ligging van de garages en de berging(en) zal worden vastgesteld en waarbij het aantal gemene delen in huidige akte verbonden aan de totaliteit van de garages, zal worden uitgesplitst per garage.

Het reglement van medeëigendom, opgenomen in hoofdstuk II hierna, zal evenwel integraal van toepassing zijn op het appartementsgebouw en het garagecomplex en zal bijgevolg niet herhaald worden in de aanvullende statuten betreffende de garages."

Aangehechte documenten

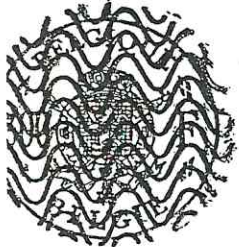
a) Verschijner verklaart dat het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Moeskroen op drie september tweeduizend en één, onder referentie 2001/202/2A, een bouwvergunning heeft afgeleverd voor het oprichten van éénentwintig garages naar aanleiding van de hierboven bedoelde tweede fase van oprichting van het appartementsgebouw

2
Tweede blad



21.

03/09/09



"Residentie Matisse", waarvan het besluit letterlijk als volgt luidt:

"DECIDE:

Article 1er: Le permis d'urbanisme est délivré à Immo Matisse B.V.B.A. de Kortemarkt en vue de la construction de 21 garages - rue du Télégraphe à 7700 Mouscron et ce conformément aux plans présentés et aux conditions suivantes:

Les impositions formulées par le Service Incendie devront être strictement respectées.

La toiture plate-forme sera agrémentée d'une végétation arbustive.

Un plan des plantations de cette toiture verte et des zones vertes reprises au plan sera dressé par un architecte paysagiste et soumis à l'Administration Communale pour accord.

Les droits de tiers seront respectés.

Avant d'entamer les travaux, le demandeur devra solliciter le Service Technique communal aux fins de déterminer l'implantation et l'alignement de la construction..."

b) Aan deze akte wordt mede-aangehecht om er één geheel mee te vormen, de drie plannen opgemaakt door het bureau 'ASA', architect te 9000 Gent, Vijfwindgatenstraat 21 op dertien juni tweeduizend en één, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van Moeskroen op drie september tweeduizend en één, met name:

- plan nummer 1/3: parking, situation existante

- plan nummer 2/3: parking, situation nouvelle, plans / elevations / coupes

- plan nummer 3/3: parking: foto's

De plannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de aanvullende statuten waarmee ze één geheel vormen.

Deze plannen en bouwvergunning vormen samen de aanvullende statuten; zij vullen elkander aan en vormen één geheel; zij moeten gelezen en uitgelegd worden, de ene in functie van de andere.

De plannen 1/3 en 3/3 en een kopie van het plan 3/3 en van de bouwvergunning zullen hieraangehecht blijven na voor echt te zijn verklaard en "Ne Varietur" te zijn getekend door de verschijner, en na bekleed te zijn met de vermelding van "Bijlage" door ondergetekende notaris. Zij zullen terzelfdertijd geregistreerd worden als huidige akte en er derhalve een wezenlijk deel van uitmaken teneinde te worden overgeschreven of neergelegd samen met een uitgifte van huidige akte op het bevoegde hypotheekkantoor.

De heer Hypotheekbewaarder wordt er evenwel uitdrukkelijk van ontslagen de drie bovenvermelde plannen over te schrijven.

De verschijner heeft vervolgens verklaard, zijn handtekening, geplaatst onderaan deze documenten te erkennen, en de erin vervatte voorwaarden te bevestigen willende dat

deze voorwaarden en overeenkomsten dezelfde graad van authenticiteit hebben alsof zij hier werden aangenomen.

Aanvullende statuten

Verschijner verklaart dat zij, naar aanleiding van het verkrijgen van bedoelde bouwvergunning voor bedoelde garages, de aanvullende statuten van "Residentie Matisse" wensen vast te stellen.

De verschijner verklaart dat er achter het appartementsgebouw éérentwintig garages zullen opgericht worden, zijnde vijf bovengrondse garages gelegen aan de rechterkant achter het gebouw en zestien garages gelegen in de ondergrondse parking achter het gebouw, zoals aangeduid en genummerd op het plan 2/3 waarvan sprake hierboven. In de ondergrondse parking bevinden zich tevens vier bergingen, aangeduid en genummerd op bedoeld plan 2/3.

Deze éérentwintig garages en de vier bergingen zullen in privaat eigendom worden overgedragen.

Aan de éérentwintig garages werden, in de statuten, waarvan sprake hierboven in het totaal honderd zesenzeventig/tweeduizend tweehonderd tachtigsten (176/2.280sten) in de gemene delen toegekend. Verschijner verklaart dat voormelde vier bergingen tevens in privaat eigendom zullen overgedragen worden en dat deze eveneens deel uitmaken van de honderd zesenzeventig/tweeduizend tweehonderd tachtigsten in de gemene delen. Het totaal aantal eenheden toegekend aan deze vier bergingen zal overeenstemmen met het aantal eenheden toegekend aan één garage.

Privatieve kavels

Bijgevolg verklaart de verschijners deze éérentwintig garages en vier bergingen als volgt te splitsen:

Elk van de éérentwintig garages:

- a) indeling: de eigenlijke garage met zijn poort.
- b) aantal eenheden: elk acht/tweeduizend tweehonderd tachtigsten (8/2.280sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Elk van de vier bergingen:

- a) indeling: de eigenlijke berging met zijn deur.
- b) aantal eenheden: elk twee/tweeduizend tweehonderd tachtigsten (2/2.280sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Gemeenschappelijke delen

De verschijner verklaart dat de berging en ruimte voor afval, waarvan sprake in de voormelde statuten onder artikel 6, aangeduid is op het plan 2/3 waarvan sprake. Deze gemeenschappelijke berging is gelegen naast de garage 1 en aangeduid met 'débarras' op bedoeld plan.

Verder verklaart de verschijner dat tevens gemeenschappelijk is:

- het hellend vlak voor de voertuigen naar de ondergrondse parking waar de garages genummerd zes tot en met éénentwintig en de vier bergingen gelegen zijn.
- de manoeuvreerruimte in de ondergrondse parking
- de trap in de parking naar buiten.
- de groenzone achter het appartementsgebouw en gelegen boven de ondergrondse parking

De verschijner verklaart verder dat artikel 7 van bedoelde statuten, als volgt dient aangevuld te worden:

"Zaken die slechts tot gebruik van enkele of sommige medeëigenaars dienen

Niettegenstaande ze gemeenschappelijk zijn, dienen de hierna vermelde zaken tot het uitsluitend genot en gebruik van bepaalde medeëigenaars. De andere medeëigenaars mogen dan ook geen gebruik maken van deze gemeenschappelijke zaken: ...

- Het hellend vlak voor de voertuigen naar de ondergrondse parking, de manoeuvreerruimte binnen die parking en de trap naar buiten, dienen tot uitsluitend gebruik en genot van de garages zes tot en met éénentwintig en de vier bergingen."

Reglement van medeëigendom

De verschijner verklaart dat het reglement van medeëigendom zoals opgenomen onder hoofdstuk II van de statuten, waarvan sprake, als volgt dient aangevuld te worden:

a) Artikel 12: Voorschriften over het gebruik

Aanvulling als volgt:

"In de bergingen mogen geen hinderlijke, gevaarlijke of ontvlambare produkten gestapeld.

Het is verboden te parkeren op de doorgang naar de garages/bergingen en de manoeuvreerruimte of het hellend vlak naar de ondergrondse parking, en hierop enige hindernis of belemmering te plaatsen, die het normale vrij verkeer zouden kunnen hinderen. Eventuele kosten voor wegtakelen en wegruimen van de hindernis zullen ten laste zijn van de veroorzaker."

b) Artikel 25: verdeling van de lasten

Wijziging en aanvulling als volgt:

"Algemene verdeelsleutel

...

Garages:

Elk acht/tweeduizend tweehonderd tachtigsten:

8/2.280,

zijnde in het totaal honderd achtenzestig/
tweeduizend tweehonderd tachtigsten:

168/2.280

Bergingen:

Elk twee/tweeduizend tweehonderd tachtigsten:

2/2.280

zijnde in het totaal acht/tweeduizend

d

tweehonderd tachtigsten:

8/2.280"

c) Artikel 25: verdeling van de lasten

Vervanging van:

"De eigenaars van de garages die in de tweede fase zullen opgericht worden ... naar aanleiding van de tweede fase van de constructie."

door:

"De eigenaars van de garages en bergingen die in de tweede fase zullen opgericht worden, en die volledig onafhankelijk achter het appartementsgebouw zullen gelegen zijn, dragen evenwel niet bij in de gewone en buitengewone gemene lasten van het appartementsgebouw zelf, waarin eveneens begrepen onder meer de lasten met betrekking tot de gemeenschappelijke berging naast het gebouw, de autostaanplaatsen gelegen vooraan het appartementsgebouw en de gemeenschappelijke tuin gelegen achteraan het appartementsgebouw en boven de ondergrondse garages. De verdeling van de gewone en buitengewone gemene lasten van het appartementsgebouw zelf (met de uitbreiding zoals hierboven vermeld) zullen bijgevolg verdeeld worden over tweeduizend honderd en vier/tweeduizend honderd en vierden (2.104/2.104den).

De lasten die betrekking zouden hebben op de verharding van de doorgang onder en achter het appartementsgebouw naar de garages, de sectionale poort en de manoeuvreerruimte achter het appartementsgebouw zullen exclusief gedragen worden door de eigenaars van de éénnentwintig garages, elk voor een gelijk deel.

De lasten daarentegen met betrekking tot het hellend vlak naar de ondergrondse parking en met betrekking tot de manoeuvreerruimte zelf binnen deze ondergrondse parking, zullen exclusief gedragen worden door de eigenaars van de zestien ondergrondse garages, elk voor een gelijk deel.

De eigenaars van de bergingen dragen niet bij in voormelde lasten."

Bijzondere bepalingen

Deze akte werd opgesteld in het nederlands, met een vrije vertaling in het frans; alle anderstalige versies zijn tevens vrije vertalingen;

Indien er verschillen zouden vastgesteld worden tussen de nederlandse en de franse versie, zal de nederlandse versie steeds voorrang hebben.

Bevestiging identiteit

Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt ondergetekende notaris de partijen te kennen of hun identiteit te hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaarten en/of opzoeken in het rijksregister.

Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt ondertekende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

a) voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaats en -data op basis van de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje.

b) voor de rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer.

Slotbepalingen

1. De verschijner verklaart volledig rechtsbekwaam te zijn en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijk akkoord aangevraagd te hebben.

2. De verschijner heeft verklaard dat zich in de rechtshandelingen voorwerp van onderhavige akte volgens haar geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houdt en deze aanvaardt.

De verschijner bevestigt tevens dat de notaris haar naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en haar op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

3. De verschijner bevestigt voor zoveel als nodig dat de vroegere akten waar in onderhavige akte naar verwezen wordt samen met onderhavige akte één geheel vormen, om samen als authentieke akte te gelden.

Lezing

1. De verschijner erkent een ontwerp van huidige akte ontvangen te hebben, minstens vijf werkdagen voor het verlijden van de akte.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van akte.

3. De gehele akte werd door de instrumenterende notaris ten behoeve van de verschijner toegelicht.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Waregem, op het kantoor van notaris Thérèse Dufaux, datum als boven.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, heeft de verschijner, met ons notaris(sen) getekend, huidige minuut blijvende bij notaris Marc Van Hauwaert.

Geregistreerd te Waregem, de twee mei 2002

Boek 81... Blad 76... Vak 3... Bladen: 4... Verzoeken: 0...

Ontvangen: Vijftiendag Euro (€ 25)

de E.A. Inspecteur D...

K. STEVEN

7,90
0

85 = 61,12

87 = 12,00

1.153



[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]
2004

Voor versluidende uitgifte

CONSERVATION DES HYPOTHEQUES

RUE DU CHÂTEAU, 49

1er étage

7500 TOURNAI

Dépôt	1,90	TRANSCRIT au bureau des Hypothèques à Tournai sous le n° 42 - T - 15/05 /2002 -06487 et inscrit d'office sous le n° 42 - I - Reçu : septante-six euros cinquante- cinq cents.
Droit hypoth.		
Salaire gradué		
Timbre	12,00	
Salaire	61,12	
Office timbre		
Office salaire		
Recherche		
Plan		
Refus saisie		
Duplicata.Rec.Dép		
Emargement		
Port	1,53	
Total 76,55 EUR		
Référence n° 1958 (à rappeler lors du paiement) CCP : 679 - 2003058 - 08		

Le Conservateur, e.

J. MAHIEU
 p.m.r.y.d

*WHL
5.6.02*

STATUTS DE L'IMMEUBLE « RESIDENTIE MATISSE »

L'an deux mille un, le vingt-sept mars.

Par-devant nous Marc Van Hauwaert, notaire à la résidence de Waregem (Belgique), remplaçant sa consœur Thérèse DUFAUX, notaire à Waregem, légalement empêchée.

Ont comparu :

1. La société anonyme « DECOMO », dont le siège est établi à 7700 Mouscron, avenue de l'Industrie 96, inscrite au registre du commerce de Tournai sous le numéro 53.732 et immatriculée à la taxe à la valeur ajoutée sous le numéro 417.879.562.

Société constituée aux termes d'un acte passé par-devant le notaire Ludovic Du Faux, à Mouscron, le trente décembre mil neuf cent soixante-dix-sept, acte publié sous les numéros 479-1 et 479-2 à l'Annexe au Moniteur Belge du vingt-huit janvier mil neuf cent soixante-dix-huit.

Société dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu aux termes d'un procès-verbal dressé par le dit notaire Ludovic Du Faux, à Mouscron, à l'intervention du notaire Thérèse Dufaux, précitée, le premier juillet mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf, procès-verbal publié sous le numéro 990727-131 à l'Annexe au Moniteur Belge du vingt-sept juillet suivant.

Société ici représentée, conformément à l'article quinze de ses statuts, par trois administrateurs, agissant conjointement, à savoir :

- Dame Martine DECLERCK, demeurant à 9840 La Pinte, avenue dite Graaf-Goethalslaan 13 ;
 - Monsieur Johan VERWEE, demeurant à 8550 Wevelgem, avenue dite Lindelaan 81B ;
 - Monsieur Jean VANDERSTUYFT, demeurant à 9850 Merendree, rue dite Dobbelsstatiestraat 2.
- Nommés à cette fonction par décision du conseil d'administration tenu immédiatement après l'Assemblée Générale du premier juillet deux mille évoquée ci-dessus et publiée en même temps que celle-ci.

Société ci-après désignée « le propriétaire foncier », et

2. La société anonyme « COMPAGNIE MEMLING », dont le siège est établi à 8610 Kortemark, rue dite Handzamestraat 87, inscrite aux registres du commerce de Bruxelles sous le numéro 382.673 et d'Ostende sous le numéro 55.018 et immatriculée à la taxe à la valeur ajoutée sous le numéro 413.646.008.

Société constituée aux termes d'un acte passé par-devant le notaire Jean Remy, à Uccle, le huit août mil neuf cent soixante-treize, acte publié sous le numéro 2811-2 à l'Annexe au Moniteur Belge du trente et un août suivant.

Société dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu aux termes d'un acte passé le trente et un décembre mil neuf cent quatre-vingt-seize par-devant le notaire Ignace Saey, à Deerlijk, remplaçant le notaire Thérèse Dufaux, à Waregem, légalement empêchée, acte publié sous le numéro 970123-117 à l'Annexe au Moniteur Belge du vingt-trois janvier mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept.

Société représentée par son administrateur délégué, Monsieur Aimé Desimpel, demeurant à 8610 Kortemark, rue dite Handzamestraat 87, agissant en application de l'article dix-huit des dits statuts et nommé à cette fonction par décision de l'Assemblée Générale du vingt et un mars mil neuf cent quatre-vingt-seize, décision publiée sous le numéro 960726-795 à l'Annexe au Moniteur Belge du vingt-six juillet suivant.

Société ci-après désignée « le maître de l'ouvrage ».

Ci-après également conjointement désignés « le comparant ».

Le comparant déclare au notaire soussigné ce qui suit :

PREMIÈRE PARTIE : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La société anonyme « Decomo » est propriétaire du bien immeuble ci-après décrit :

VILLE DE MOUSCRON – PREMIÈRE DIVISION

Une parcelle de terrain avec cinq habitations à démolir, sises rue du Télégraphe 6-14, connues au cadastre sous la section B, numéros 1027/A/6, 1027/S/8, 1027/B/10, 1027/I/6, 1027/H/6 et 1027/G/6, et selon un extrait cadastral récent sous la première division, section B, numéros 1027/A/6, 1027/K/10, 1027/H/6, 1027/G/6, 1027/S/8 et 1027/B/10, pour une superficie totale

selon titres et cadastre de vingt-quatre ares, six centiares (24a 06ca).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ – La société anonyme « Decomo » est propriétaire du bien ci-dessus décrit, c'est-à-dire du terrain et des habitations à démolir, pour avoir acquis ceux-ci :

- Pour partie par apport effectué par la société anonyme « Algemene Bouwondernemingen Declerck en Zonen », en liquidation, à Roulers, dans l'acte constitutif de la société anonyme « Decomo » aux termes d'un acte passé le trente décembre mil neuf cent soixante-dix-sept par-devant le notaire Ludovic Du Faux, précité, acte transcrit le quatorze février mil neuf cent soixante-dix-huit au bureau des hypothèques à Tournai, volume 10566, numéro 22.

La société anonyme « Algemene Bouwondernemingen Declerck en Zonen » en était propriétaire pour l'avoir acquis pour partie envers la société anonyme « Brasserie Saint Henri », en liquidation, à Mouscron, aux termes d'un acte passé le vingt-trois juin mil neuf cent soixante-six par-devant le notaire André Coppin, à Mouscron, acte transcrit le onze juillet suivant au bureau des hypothèques à Tournai, volume 8669, numéro 40, et pour partie envers Dame Andrée Lamote, à Saint-Maur, Monsieur Jean Lamote, à Mouscron, et Dame Lucie Deleersnijder, à Mouscron, aux termes d'un acte passé le vingt et un septembre mil neuf cent soixante-six par-devant le notaire Coppin, précité, acte transcrit le deux octobre suivant au bureau des hypothèques à Tournai, volume 8845, numéro 23.

- Pour partie, en l'occurrence les habitations 6 et 14, de Dame Clarisse Godelieve Lanckriet, indépendante, à Ruiselede, aux termes d'un acte passé par-devant le notaire Manuel Stevenart, à Mouscron, à l'intervention du notaire Félix Verhaeghe, à Ruiselede, le vingt-deux janvier mil neuf cent quatre-vingt-onze, acte transcrit au bureau des hypothèques à Tournai le dix-huit mars suivant, volume 13161, numéro 1.

Initialement la maison numéro 14 appartenait à Dame Hélène Lanckriet, veuve de Monsieur Lepoutre, en tant que bien propre pour avoir acquis celle-ci aux termes d'un acte passé le vingt-trois avril mil neuf cent trente-sept par-devant le notaire Gérard Warlop, autrefois à Bellegem, acte transcrit au bureau des hypothèques à Courtrai.

Dame Lanckriet est décédée à Zwevegem le onze août mil neuf cent quatre-vingt-dix sans laisser d'héritiers réservataires, laissant pour sa légataire universelle Dame Clarisse Lanckriet en vertu des dispositions de son testament authentique dicté le dix août mil neuf cent soixante au notaire Gustave D'Hoore, autrefois à Beernem.

La maison numéro 6 appartenait à l'origine à la société matrimoniale existant entre Monsieur Maurice Lepoutre et Madame Hélène Lanckriet pour l'avoir acquise aux termes d'un acte passé le sept juin mil neuf cent vingt-deux par-devant le notaire de Mûelenaere, autrefois à Ruiselede, acte transcrit au bureau des hypothèques à Courtrai.

Monsieur Lepoutre est décédé le cinq avril mil neuf cent trente-sept sans laisser d'héritiers réservataires, laissant son épouse survivante pour seule héritière de la totalité en vertu des dispositions de l'acte de donation entre époux passé le quinze décembre mil neuf cent vingt-trois par-devant le notaire Henri Florimus, autrefois à Mouscron.

Par acte de donation passé le huit janvier mil neuf cent quatre-vingt-un par-devant le notaire Félix Verhaeghe, à Ruiselede, acte transcrit le trois février suivant au bureau des hypothèques à Tournai, volume 11.121, numéro 25, Dame Lepoutre-Lanckriet a fait donation de la nue-propriété de ce bien à Dame Clarisse Lanckriet.

L'usufruit que Dame Lepoutre Lanckriet s'était réservé s'est éteint lors de son décès à Zwevezele le onze août mil neuf cent quatre-vingt-dix.

RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION – La société anonyme « Compagnie Memling », précitée, a l'intention, après démolition des constructions existantes, d'ériger dans une première phase, à ses frais et risques et sous sa responsabilité, sur le bien ci-dessus décrit, un immeuble à appartements dont la description est donnée ci-dessous et qui sera placé sous le régime des articles 577-2 et suivants du Code Civil.

Dans une deuxième phase le maître de l'ouvrage édifiera des garages, sur ce même terrain, derrière l'immeuble à appartements, complexe de garages qui sera également placé sous le régime des articles 577-2 et suivants du Code Civil. Les statuts complémentaires relatifs à la situation exacte, la superficie et le nombre de quotités dans les parties communes attribuées à chacun des garages seront arrêtés après que le permis de bâtir relatif à l'édification

de ces garages aura été obtenu.

Lorsque, dans la suite du présent acte, il sera question de « l'immeuble » on entendra par cela tant l'immeuble à appartements que le complexe des garages.

A cet effet la société anonyme « Decomo » renonce, au bénéfice de la société anonyme « Compagnie Memling », au droit d'accession en ce qui concerne dans une première phase l'édification de l'immeuble à appartements, objet du présent acte, et l'édification du complexe de garages dans la seconde phase.

Il est expressément précisé ici que l'acquéreur d'un appartement ou studio ne pourra exiger que le maître de l'ouvrage procède à l'exécution ou à l'achèvement de la seconde phase. L'exécution ou l'achèvement de la seconde phase constitue par conséquent une matière qui ne concerne que le seul maître de l'ouvrage.

Lors de l'aliénation d'un lot privatif la société anonyme « Decomo » s'engage à vendre à l'acquéreur un nombre de quotités indivises dans le terrain sur lequel l'immeuble est édifié comme décrit ci-après.

La vente de ces quotités indivises dans le terrain constituera la base juridique de la propriété exclusive des parties privatives ci-après décrites de l'immeuble et dès ce moment l'aliénation d'un privatif comportera nécessairement l'aliénation des quotités dans les parties communes de l'immeuble et des quotités indivises dans le terrain, quotités afférentes à ce privatif.

URBANISME – Le notaire Thérèse Dufaux a demandé à la Ville de Mouscron de lui fournir les renseignements d'urbanisme relatifs au bien ci-dessus décrit. Par son courrier du trente et un octobre deux mille la Ville de Mouscron a répondu :

« Maître,

En réponse à votre honorée du cinq octobre deux mille, nous avons le plaisir de porter à votre connaissance les renseignements suivants en matière d'urbanisme concernant les biens précités :

Les biens concernés sont clichés au plan de secteur en zone d'habitat.

D'autre part, nous attirons votre attention sur le fait que les informations précitées sont données à titre indicatif. ... »

En vertu de l'article 85 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et tenant compte des renseignements fournis par la Ville de Mouscron le vendeur déclare que le bien est situé dans une zone d'habitat.

Il certifie encore que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme, dont question ci-dessus.

Il déclare en outre que pour la partie au sujet de laquelle aucun permis d'urbanisme n'a été délivré il n'a pas été délivré de certificat d'urbanisme laissant entrevoir la possibilité d'obtenir un tel permis et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la possibilité d'effectuer l'un des travaux ou de poser l'un des actes visés à l'article 84, paragraphe 1, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine et qu'il n'est donc pas donné de garantie quant à la possibilité d'effectuer ou maintenir sur le bien quelques travaux ou actes.

Aucun des travaux ou actes dont question à l'article 84, paragraphe 1, et éventuellement à l'article 84, paragraphe 2 de cette même loi ne peut être effectué ou posé sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Les deux paragraphes précités concernent notamment :

- en ce qui concerne les bien non bâtis : l'édification d'immeubles, l'abattage et la plantation de certains arbres ou haies, la modification notable du relief du terrain ;
- en ce qui concerne les terrains bâtis : la construction nouvelle ou l'extension, la modification de la destination, la transformation en vue de la création de deux habitations au moins ou qui concerne les éléments portants ou qui donne lieu à une modification du volume ou de l'aspect architectonique.

Le vendeur déclare n'avoir reçu du Gouvernement Wallon aucune notification dont il ressortirait que le bien ci-dessus décrit serait situé dans une zone ou territoire à l'intérieur duquel le droit de préemption est d'application conformément aux articles 175 et suivants de la loi Wallonne sur l'urbanisme.

POLLUTION DU SOL – Par analogie avec le décret sur l'assainissement du sol promulgué le vingt-deux février mil neuf cent quatre-vingt-quinze par le Conseil régional flamand et ses arrêtés de modification et d'exécution le comparant déclare qu'en ce qui concerne le bien immeuble précité, objet du présent acte, aucune installation susceptible de provoquer une pollution du sol n'a à sa connaissance été établie et aucune activité n'a été exercée sur le terrain ni dans le ou les immeubles qui se trouvent ou se trouvaient sur le dit bien.

Il déclare en outre n'avoir au sujet de ce bien connaissance d'aucune pollution du sol susceptible de porter préjudice aux tiers ou de donner lieu à un éventuel futur devoir d'assainissement, à des restrictions dans son usage ou à d'autres mesures que les autorités pourraient être amenées à imposer à ce propos.

Pour autant que le comparant ait de bonne foi fait la déclaration qui précède les tiers, dont les futurs acquéreurs des parties privatives et parties communes ci-après citées, prendront à leur compte les risques d'une éventuelle pollution du sol et tant les dommages que les frais pouvant en résulter et le comparant ne sera à ce propos tenu à aucune sauvegarde.

Les frais liés à un éventuel examen du sol, à un devoir d'assainissement ou autres mesures imposée par les autorités incomberont à l'association des copropriétaires. Le syndic sera en pareil cas tenu de constituer un fonds de réserve conformément à l'article 26 ci-après.

RÉSERVE RELATIVE AU PRIX DE LA MISE EN MITOYENNETÉ DES MURS DE SÉPARATION – Le comparant se réserve le droit, à l'exclusion des nouveaux copropriétaires, de procéder pour son propre compte et sans aucune récompense aux nouveaux copropriétaires à la perception du montant payé pour prix de la cession de la mitoyenneté des murs à un propriétaire voisin.

Ce droit postule que seul le comparant est habile à procéder au mesurage et à l'estimation et à donner quittance du prix. Il sera en outre habile à intenter à ce propos n'importe quelle action en justice.

La réserve évoquée ci-dessus ne comporte dans le chef du comparant aucun engagement à intervenir dans l'entretien, la conservation, la remise en état ou la reconstruction de murs de séparation. Exception est faite en ce qui concerne l'application de la garantie décennale.

POUVOIR EN VUE DE VENDRE – Le comparant étant propriétaire foncier et maître de l'ouvrage, représenté comme précisé ci-dessus, mandate formellement par les présentes :

- a. Monsieur Aimé Desimpel, demeurant à 8610 Kortemark, Handzamestraat 87 ;
 - b. Dame Patricia Desimpel, demeurant à 9790 Wortegem-Petegem, Muurstraat 3 ;
 - c. Monsieur Christophe Desimpel, demeurant à 9070 Destelbergen, Kerkstraat 65 ;
 - d. Dame Ann-Sophie Desimpel, demeurant à 9070 Heusden, Aelmeersstraat 7 ;
 - e. Monsieur Luc Wauters, demeurant à 8600 Dixmude, Steenmolenbeekwegel 2 ;
 - f. Dame Petra Werbrouck, demeurant à 8560 Gullegem, De Knok 32 ;
 - g. Dame Hilde Van Rengen, demeurant à 9630 Zwalm, Langemuntstraat 54 ;
 - h. Monsieur Ronny Van Eeckhout, demeurant à 8570 Vichte (Anzegem), Mekeirleweg 12.
- chacun d'entre eux avec le pouvoir d'agir isolément aux fins de, au sujet du bien immeuble ci-dessus décrit :

Pour lui et en son nom vendre tout ou partie de la construction ci-dessus décrite avec les quotités y afférentes dans les parties communes, dont le terrain.

Et ce en la forme amiable ou judiciaire, de gré à gré, par voie d'adjudication publique ou de licitation, dans les formes, au prix, aux charges, clauses et conditions à toutes personnes que le mandataire jugera convenables ;

Faire dresser tous cahiers de charges ; diviser par lots ; arrêter l'origine de propriété ; procéder à toutes déclarations ; stipuler toutes dispositions relatives aux servitudes et communautés ;

Obliger les commettants à toutes garanties et à la fourniture de toutes justifications et levées ;

Fixer l'époque d'entrée en jouissance ; arrêter le lieu, le mode et le délai du paiement des prix de vente, des frais et de tous accessoires ; faire toutes délégations et indications de paiement ; recevoir les prix de vente, frais et tous accessoires, en délivrer quittance et décharge avec ou sans subrogation ;

Requérir la prise d'une inscription d'office ou en dispenser pour tout ou partie, à

quelque motif que ce soit ; après paiement ou en l'absence de paiement accorder la levée d'opposition, de saisie et d'autres empêchements, accorder la levée et consentir en la radiation de toutes inscriptions généralement quelconques et émargements de nantissement, avec ou sans renonciation à privilèges, hypothèques, actions résolutoires et tous droits réels, renoncer à toutes poursuites et moyens de coercition ;

Accepter des acquéreurs, adjudicataires et autres toutes garanties et hypothèques pour sûreté du paiement ou de l'exécution des engagements ;

A défaut de paiement ou d'exécution des clauses, charges ou conditions de même qu'en cas de contestation quelconque citer et comparaître devant les tribunaux en demandant comme en défendant, faire plaider, faire opposition, appeler de tous jugements et se pourvoir, prendre connaissance de tous titres et pièces, obtenir tous jugements et arrêts, recourir à toutes voies d'exécution, même extraordinaires, telles la revente sur folle enchère, la résolution de la vente, la saisie immobilières, la collocation, et cetera ; en toutes circonstances traiter, transiger et compromettre ;

Procéder à la modification des présents statuts ainsi que précisé ci-dessous sous la rubrique « Pouvoirs – Modification des statuts ».

Procéder à la signature des statuts complémentaires à l'occasion de l'édification des garages au cours de la seconde phase déjà évoquée.

Dès lors qu'un ou plusieurs des actes juridiques ci-dessus auraient été posés par porte-fort, les approuver et les ratifier ;

Aux effets ci-dessus poser tous actes, signer tous actes et pièces, substituer, élire domicile et en général faire tout ce qui sera utile ou nécessaire, même non expressément mentionné aux présentes.

DEUXIÈME PARTIE : LES STATUTS DE L'IMMEUBLE

Le maître de l'ouvrage déclare vouloir arrêter sous la forme authentique l'acte de base et le règlement d'ordre intérieur qui forment les statuts de l'immeuble « Residentie Matisse », comme suit :

STATUT DE COPROPRIÉTÉ – Dans le but de permettre le partage du bien, objet du présent acte, entre les divers copropriétaires en fonction des lots qui comportent chacun une partie privative bâtie et une quotité dans les parties immobilières communes, le maître de l'ouvrage décide de placer l'immeuble sous le régime de la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles tels que prévus aux articles 577-2 et suivants du Code Civil.

Le maître de l'ouvrage déclare vouloir arrêter dans le présent acte authentique l'acte de base et le règlement d'ordre intérieur qui forment les statuts de l'immeuble.

Après leur transcription au bureau des hypothèques ces statuts sortiront leurs effets dès le transport d'un lot privatif au moins.

DÉCLARATION DE PARTAGE – L'ensemble de l'immeuble comporte des parties privatives dont le propriétaire détient la propriété privative et exclusive et des parties communes, dont le terrain, dont la propriété appartient en communauté à tous les propriétaires de lots privatifs, chacun à concurrence d'une part indivise.

Ce qui a pour effet :

- que la disposition d'un lot privatif postule ipso facto la disposition d'une quotité dans le terrain ainsi que d'une quotité dans les parties communes qui s'y rapportent ;
- que la sortie d'indivision relative au terrain et aux parties communes ne pourra jamais être exigée ;
- que la quotité dans le terrain et dans les parties communes ne pourra jamais être aliénée qu'avec le lot privatif auquel elle est rattachée ;
- que l'hypothèque prise sur un lot privatif grève également la quotité dans le terrain et dans les parties communes qui s'y rapportent.

PERSONNALITÉ JURIDIQUE DE L'ASSOCIATION – Conformément à la loi l'association des copropriétaires obtient la personnalité juridique après la transcription des statuts de l'immeuble au bureau des hypothèques et dès le transport ou l'attribution d'un lot privatif au moins.

L'association est dénommée « Vereniging van de mede-eigenaars van het gebouw Residentie Matisse » (en français : Association des copropriétaires de l'immeuble Résidence Matisse). Le siège de l'association est établi dans l'immeuble même.

Cette association ne peut posséder d'autre patrimoine que les biens meubles requis en vue de la réalisation de son objet qui consiste exclusivement en la conservation et la gestion de l'immeuble.

POUVOIRS — MODIFICATION DES STATUTS — Par la signature d'un quelconque acte d'achat relatif à des parties privatives de l'immeuble, objet du présent acte, les acquéreurs donnent expressément au comparant, habile à agir isolément, le pouvoir irrévocable de dresser et signer pour eux et en leur nom tous actes requis, modificatifs et/ou supplétifs des statuts, d'approuver toutes modifications des présents statuts, constructions, plans, subdivisions et autres, de régler avec les sociétés distributrices d'électricité et d'autres services ou avec la Municipalité de Mouscron tous droits de superficie ou d'emphytéose, de stipuler avec les sociétés distributrices toutes conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, aux compteurs, à la consommation, l'entretien et l'abonnement et signer à ce propos tous actes généralement quelconques, arrêter ou établir toutes servitudes et mitoyennetés et ce tant à l'intérieur de l'immeuble que par rapport à d'éventuelles autres propriétés ainsi que procéder à la cession de murs mitoyens et en général faire tout ce qui s'avérera utile ou nécessaire en vue de l'exécution de ce qui précède ou suit, même non expressément formulé dans les présents pouvoirs.

Le comparant pourra ainsi, notamment, réunir deux ou plusieurs lots privatifs pour n'en former qu'un seul ; subdiviser un ou plusieurs lots privatifs ou locaux communs ; agrandir ou réduire tout lot privatif au détriment ou au bénéfice d'un autre lot privatif attenant. Il pourra donc modifier les quotités dans les parties communes afférentes à ces lots privatifs, incorporer les parties communes dans les lots privatifs, ou au contraire placer ou déplacer des cloisons en vue de modifier la disposition interne d'un lot privatif ou les cotes respectives de deux lots privatifs contigus. Il pourra également relier au niveau du sol ou du plafond des lots privatifs contigus situés à des étages différents pour en faire des entités duplex à relier par le biais d'un ou de plusieurs escaliers intérieurs.

La nouvelle répartition des parties communes entre les lots privatifs modifiés se fera de la propre autorité du comparant en tenant compte des superficies respectives et le cas échéant des valeurs respectives pour effectuer ce partage.

Il est enfin expressément stipulé qu'en cas d'augmentation ou de réduction du total des parties communes la répartition des charges communes, calculée proportionnellement, pourra être modifiée.

Dès lors qu'en vue de l'exécution des travaux ou des dispositions qui précèdent ou de l'usage pratique de l'immeuble des modifications s'imposeraient aux parties communes le comparant pourra effectuer celles-ci sans que les propriétaires des lots privatifs puissent exiger quelque indemnisation de ce chef.

Le comparant pourra encore, sous la surveillance de l'architecte, procéder en cours de construction ou après la conclusion de celle-ci à la modification du parachèvement d'un ou de plusieurs lots privatifs ou parties communes et les adapter à l'exécution effective des travaux ou aux desiderata des acquéreurs.

Les modifications requises à cet effet ne peuvent nullement affecter la structure ou la stabilité de l'immeuble.

Le maître de l'ouvrage peut également, à des motifs sérieux, utiliser d'autres matériaux que ceux prévus par le cahier des charges pour autant que ceux-ci ne soient pas de valeur moindre que ceux décrits dans le cahier des charges. En cas de contradiction entre les plans et le cahier des charges ce dernier prévaudra.

Tous les acquéreurs souscrivent cet engagement par le seul fait de leur acquisition et renoncent à toute action en dommages envers le comparant dès lors que, à quelque motif que ce soit, des statuts supplétifs ou modificatifs ou des modifications des plans de construction seraient nécessaires.

Documents annexés — Sont annexés au présent acte pour ne former qu'un seul ensemble :

1. Les quatre plans dressés le neuf août deux mille par le bureau « ASA — Atelier voor Stedelijke Architectuur » à 9000 Gand, rue dite Vijfwindgatenstraat 21 et approuvés le dix-huit août deux mille par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Mouscron, à savoir :

- plan numéro 1/3 : niveaux 0, 1, 2 et 3
- plan numéro 2/3 : façades, coupes
- plan 3/3 : plan d'égouts, implantation, photos
- addendum : pignons, clôtures, façades garages, coupes garages

Les plans ont valeur d'illustration graphique destinée à préciser le texte des statuts avec lesquels ils forment un ensemble.

Le maître de l'ouvrage déclare toutefois que contrairement à ce qui est indiqué sur le plan numéro 1/3 les studios numéros 0.2, 0.3 et 0.6 situés au rez-de-chaussée seront équipés d'un water-closet au lieu d'une salle d'eau séparée.

2. Le permis de bâtir relatif à l'immeuble à appartements accordé le dix-huit décembre deux mille par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Mouscron sous la référence 2000/114/5A conclut littéralement :

« ... Vu l'avis conditionnel du fonctionnaire délégué en date du 13.12.2000 (référence F0314/54007/UDC/2000.252/D) accordant la dérogation uniquement pour les logements ;

Vu l'avis du Service Incendie ;

Décide :

Article premier : Le permis d'urbanisme est délivré à Immo Matisse B.V.B.A., de Kortemark, en vue de la démolition de 5 habitations + reconstruction d'un immeuble de vingt-cinq logements, rue du Télégraphe 6, 8, 10, 12 et 14 à 7700 Mouscron et ce conformément aux plans présentés et aux conditions suivantes :

La construction de garages semi-enterrés devra faire l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme.

Les parkings en front-à-rue sont compris dans le projet et devront être réalisés en pavés de béton.

Quatre arbres hautes-tiges de type Acer campestre 12/14 HT seront plantés dans le parking.

Ces parkings seront d'usage public.

Les impositions du Service Incendie devront être strictement respectées.

Le demandeur tiendra compte du Règlement Général sur les Bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 à 415/16 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine).

Les droits des tiers seront respectés.

Les normes d'isolation et de ventilation des articles 406 à 413 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine devront être strictement respectées et l'architecte veillera à ce que l'exécution des travaux soit conforme aux valeurs indiquées lors de la demande d'autorisation de bâtir, sous peine des mesures répressives prévues sans prescriptions dans le temps.

Avant d'entamer les travaux, le demandeur devra solliciter le service technique communal aux fins de déterminer l'implantation et l'alignement de la construction ... »

Réunis ces documents constituent les statuts de l'ensemble immobilier créé juridiquement ; ils se complètent mutuellement et forment un ensemble ; ils doivent être lus et interprétés les uns en fonction des autres.

Des actes supplétifs ou modificatifs des statuts, le règlement d'ordre intérieur et les résolutions de l'Assemblée Générale des Copropriétaires pourront éventuellement être ultérieurement joints à ces statuts.

Par voie de conséquence ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés et signés « ne varietur » par le comparant et pourvus de la mention « annexe » par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et en feront dès lors partie essentielle en vue d'être transcrits ou déposés au bureau des hypothèques compétent en même temps qu'une expédition du présent acte.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est toutefois expressément dispensé de la transcription des quatre plans précités.

Dans la volonté de faire conférer à ces conditions et conventions le même degré d'authenticité que si elles avaient été reprises dans le présent acte le comparant a ensuite déclaré reconnaître pour la sienne la signature apposée au bas de ces documents et confirmer les conditions qui y sont formulées.

SERVITUDES – CONDITIONS PARTICULIÈRES –

a. LIGNES – Toutes les lignes d'eau, de gaz et d'électricité, toutes les tuyauteries de

moindre exception ni réserve, peuvent être posées dans les parties communes, dans les parties privatives, dans les espaces éventuellement réservés, dans les garages et dans toutes autres parties privatives imaginables de la façon que le maître de l'ouvrage arrêtera souverainement pour autant que cette façon soit esthétiquement et techniquement justifiée.

Le même principe est d'application pour les lignes souterraines et chambres de visite techniquement nécessaires et/ou indispensables. Les acquéreurs et les utilisateurs ne pourront de ce chef exiger aucune récompense et devront à tout moment accorder le libre accès à leur lot privatif en vue de permettre l'exécution des travaux qui seraient requis au sujet des dites lignes, tuyauteries et canalisations.

b. CABINE D'ÉLECTRICITÉ - Pour le cas où la société distributrice d'électricité exigerait l'installation, dans l'immeuble ou sur les terrains, d'un point de distribution ou d'un équipement de transformation du courant électrique les copropriétaires confèrent au comparant mandat irrévocable en vue de, pour eux et en leur nom, mener à ce sujet toutes les transactions, arrêter les conditions et signer tous actes et pièces requises.

Les locaux dans lesquels seraient installés ces équipements feront partie des parties communes et ne pourront jamais être utilisés par les propriétaires à titre individuel. Seules les sociétés distributrices y auront libre accès et ce à tout moment.

Le contenu de ces locaux demeurera donc la propriété exclusive des sociétés distributrices auxquelles incombe la charge de leur entretien.

Dès lors que la société distributrice procéderait à l'acquisition d'un droit quelconque, l'éventuelle indemnité sera perçue par le comparant à son propre bénéfice et sans devoir en céder quoi que ce soit aux éventuels propriétaires.

A ce propos le maître de l'ouvrage déclare qu'à l'heure actuelle une cabine de haute tension est prévue au rez-de-chaussée de l'immeuble à appartements à l'emplacement indiqué sur le plan numéro 1/3 précité, cabine qui fait partie des parties communes et est destinée à être cédée à la société distributrice d'électricité.

c. SERVITUDE - Il est stipulé au titre de servitude au regard de laquelle chacun des lots privatifs est tant fonds dominant que fonds servant, que les brides, crochets et autres appareils utiles ou nécessaires aux opérations de déménagement peuvent être fixés aux gouttières, balcons, terrasses ou façades en vue de l'emménagement et du déménagement des meubles et objets mobiliers dans et depuis les divers lots privatifs.

Chacun des lots privatifs devra donc sans prétention à une quelconque indemnité tolérer que les meubles et objets mobiliers soient levés et descendus, devra au travers de ses lots privatifs autoriser l'accès aux terrasses de tous les étages aux personnes chargées de l'amenée ou de l'enlèvement des dits meubles et objets mobiliers, le tout sous la responsabilité de ceux qui effectuent le déménagement.

d. RÉQUISITIONS DES AUTORITÉS - La possibilité que les autorités compétentes imposent des mesures en matière de voirie publique, stationnements publics ou autres dispositions ayant pour conséquence que des droits doivent être cédés sur une partie de la parcelle de terrain décrite ci-dessus peut contraindre le comparant à prendre certains arrangements avec ces mêmes autorités.

En pareil cas et du seul fait de leur achat les acquéreurs confèrent au comparant mandat irrévocable aux fins de prendre ces dispositions pouvant consister en une cession de terrain, gratuite ou contre paiement, un échange, un droit de bail, l'établissement d'un quelconque droit réel.

Ce mandat irrévocable confère au comparant le droit de stipuler toutes les conditions qu'il avisera, de signer tous les actes qui s'y rapportent, de signer toutes pièces, plans et cahiers des charges et autres documents relatifs à ces actes, de recevoir toutes sommes et d'en délivrer quittance valable, de conférer procuration et d'accorder mainlevée, le tout au nom et pour le compte de l'ensemble des acquéreurs copropriétaires.

e. RÉSERVES DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE - Il est en outre stipulé que le maître de l'ouvrage se réserve gratuitement le droit, jusqu'au moment de la vente du dernier lot privatif de la première et de la seconde phase, mais en tout cas jusqu'à la réception définitive du dernier lot privatif des deux phases :

- de faire gratuitement usage des accès et sorties de la phase déjà en exploitation aux fins

- de faire gratuitement usage des accès et sorties de la phase déjà en exploitation aux fins de pouvoir assurer le parachèvement de l'autre phase ;
- d'autoriser l'accès à ses représentants et à toutes personnes désignées par lui aux diverses phases de l'immeuble ;

Les acquéreurs ou candidats acquéreurs n'obtiendront l'accès aux travaux de construction que s'ils sont accompagnés par un délégué du maître de l'ouvrage, sur rendez-vous et à leurs risques et péril, sans qu'ils puissent exercer un quelconque recours à l'encontre des copropriétaires, du propriétaire foncier, du maître de l'ouvrage, de l'architecte ou de l'entrepreneur dans le cas où un accident se produirait au cours de cette visite.

CHAPITRE I – ACTE DE BASE DE L'IMMEUBLE

SECTION 1 – DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 1 – DESCRIPTION DES DEUX PHASES – L'immeuble est édifié sur une parcelle de terrain situé à Mouscron, Rue du Télégraphe, numéros 6 jusqu'à 14, connue au cadastre selon extrait cadastral récent sous la section B, numéros 1027/A/6, 1027/K/10, 1027/H/6, 1027/G/6, 1027/S/8 et 1027/B/10 pour une superficie selon le cadastre du vingt-quatre ares et six centiares (24a 06ca).

Tenant au sud-ouest à la voie publique ; à l'ouest à l'association « Le Tremplin » ; au nord jusqu'au sud à Philippe Mouton-Depraetere, Miguel Haedens et Cathérine Groensteen, Valérie De Stoop, tous à Mouscron, Lucienne Denys, à Uccle, Jacques Vandenbulcke, Claude Dewaele-Boussingault, Raymond Mpele Mpeme et Agnes Mesdag, tous à Mouscron, et les enfants Lucy, Rose et Anne Vandenberghe.

Le permis de bâtir dont question ci-dessus a été délivré pour l'édification d'un immeuble à appartements mais à l'exclusion des garages tels que ceux-ci sont représentés sur le plan numéro 3/3.

Le présent chapitre, qui constitue l'acte de base de l'immeuble, concerne par conséquent une première phase, soit l'immeuble à appartements comme tel, réparti en parties privatives et en parties communes. Le nombre total des quotités dans les parties communes, dont le terrain, à attribuer aux garages à édifier dans la seconde phase, est également arrêté dans le présent acte.

Après l'obtention du permis de bâtir pour les dits garages il sera, dans une seconde phase, dressé un acte de base supplétif qui comportera notamment la description des parties privatives et des parties communes du complexe des garages, le nombre exact de ceux-ci, la situation exacte des garages et des rangements et qui arrêtera par garage le nombre des parties communes que le présent acte attribue à la totalité des garages.

Le Règlement de Copropriété, inséré dans le chapitre II ci-après, s'appliquera néanmoins intégralement tant à l'immeuble à appartements qu'au complexe des garages et ne sera par conséquent pas repris dans les statuts supplétifs relatifs aux garages.

SECTION 2 – DESCRIPTION DES LOTS PRIVATIFS

ARTICLE 2 : DÉFINITION DU CONCEPT DE LOT – Les parties de l'immeuble décrites ci-après sont destinées à faire l'objet d'un droit de propriété exclusif ou privatif. Chaque élément ayant une telle destination est désigné partie privative ou lot privatif.

ARTICLE 3 : ÉNUMÉRATION DES LOTS PRIVATIFS – L'immeuble est réparti en lots privatifs décrits ci-dessous. Pour plus de clarté le nombre de quotités dans les parties communes est indiqué en regard de chaque lot privatif.

AU REZ-DE-CHAUSSÉE – Le rez-de-chaussée compte sept appartements et/ou studios, numérotés de 1 à 7 de gauche à droite lorsqu'on se place face à la façade avant de l'immeuble à appartements.

• L'appartement 0.1

a. Répartition intérieure : un hall, trois chambres, un water-closet, une salle d'eau, une cuisine et une salle de séjour.

La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse et d'un jardin situés à l'arrière de l'immeuble à appartements et attenants à l'appartement 0.1.

La situation du jardinet est indiquée en vert sur le plan 3/3 dont question ci-dessus.

b. Cent vingt /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (120 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

- Le studio 0.2
 - a. Répartition intérieure : un espace ouvert avec une kitchenette et un water-closet.
 - b. Quarante /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (40 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
 - Le studio 0.3
 - a. Répartition intérieure : un espace ouvert avec une kitchenette et un water-closet.
 - b. Quarante /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (40 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
 - L'appartement 0.4
 - a. Répartition intérieure : un hall, un water-closet, deux chambres, une salle d'eau, une cuisine et une salle de séjour.
La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse et d'un jardin situés à l'arrière de l'immeuble à appartements et attenants à l'appartement 0.4.
La situation du jardinet est indiquée en vert sur le plan 3/3 dont question ci-dessus. La séparation entre ce jardinet et le jardinet qui dépend de l'appartement 0.5 est constituée par une ligne droite tirée à la perpendiculaire du mur séparant les deux appartements.
 - b. Cent dix /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (110 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
 - L'appartement 0.5
 - a. Répartition intérieure : un hall, un water-closet, deux chambres, une salle d'eau, une cuisine et une salle de séjour.
La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse et d'un jardin situés à l'arrière de l'immeuble à appartements et attenants à l'appartement 0.5.
La situation du jardinet est indiquée en vert sur le plan 3/3 dont question ci-dessus. La séparation entre le jardinet et celui qui dépend de l'appartement 0.4 est constituée par une ligne droite tirée à la perpendiculaire du mur séparant les deux appartements.
 - b. Cent dix /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (110 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
 - Le studio 0.6
 - a. Répartition intérieure : un espace ouvert avec une kitchenette et un water-closet.
 - b. Quarante /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (40 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
 - L'appartement 0.7
 - a. Répartition intérieure : un hall, un water-closet, une salle d'eau, deux chambres, une cuisine et une salle de séjour.
La jouissance et l'usage exclusifs d'un jardin situé à l'arrière de l'immeuble à appartements et attendant à l'appartement 0.7.
La situation du jardinet est indiquée en vert sur le plan 3/3 dont question ci-dessus.
 - b. quatre-vingt-quatorze /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (94 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
- AU PREMIER ÉTAGE – Le premier étage comporte six appartements numérotés de 1 à 6 de gauche à droite lorsqu'on se place face à la façade avant de l'immeuble à appartements.
- L'appartement 1.1
 - a. Répartition intérieure : un hall, un water-closet, un rangement, une salle de séjour, une cuisine, trois chambres, un rangement et une salle d'eau.
La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse située à l'avant de l'immeuble à appartements et de deux terrasses situées à l'arrière de l'immeuble à appartements.
 - b. Cent /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (100 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
 - L'appartement 1.2
 - a. Répartition intérieure : un hall, une salle d'eau avec water-closet, un rangement, deux chambres, une cuisine et une salle de séjour.

La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse située à l'avant de l'immeuble à appartements.

b. Soixante-quinze /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (75 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

• L'appartement 1.3

a. Répartition intérieure : un hall, un water-closet, un rangement, une salle de séjour, une cuisine, trois chambres, un rangement et une salle d'eau.

La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse située à l'avant de l'immeuble à appartements et de deux terrasses situées à l'arrière de l'immeuble à appartements.

b. Cent /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (100 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

• L'appartement 1.4

a. Répartition intérieure : un hall, un water-closet, un rangement, une salle de séjour, une cuisine, trois chambres, un rangement et une salle d'eau.

La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse située à l'avant de l'immeuble à appartements et de deux terrasses situées à l'arrière de l'immeuble à appartements.

b. Cent /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (100 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

• L'appartement 1.5

a. Répartition intérieure : un hall, une salle de séjour, une cuisine, deux chambres, un rangement et une salle d'eau avec water-closet.

La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse située à l'avant de l'immeuble à appartements.

b. Soixante-quinze /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (75 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

• L'appartement 1.6

a. Répartition intérieure : un hall, un water-closet, un rangement, une salle de séjour, une cuisine, trois chambres, un rangement et une salle d'eau.

La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse située à l'avant de l'immeuble à appartements et de deux terrasses situées à l'arrière de l'immeuble à appartements.

b. Cent /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (100 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

AU DEUXIÈME ÉTAGE – Le deuxième étage comporte six appartements numérotés de 1 à 6 de gauche à droite lorsqu'on se place face à la façade avant de l'immeuble à appartements.

• L'appartement 2.1

a. Répartition intérieure : un hall, un water-closet, un rangement, deux chambres, une salle d'eau, une cuisine et une salle de séjour.

La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse située à l'avant de l'immeuble à appartements et d'une terrasse située à l'arrière de l'immeuble à appartements.

b. Quatre-vingt-dix /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (90 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

• L'appartement 2.2

a. Répartition intérieure : un hall, une salle d'eau avec water-closet, un rangement, deux chambres, une cuisine et une salle de séjour.

La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse située à l'avant de l'immeuble à appartements.

b. Soixante-quinze /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (75 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

• L'appartement 2.3

a. Répartition intérieure : un hall, un water-closet, un rangement, deux chambres, une salle d'eau, une salle de séjour et une cuisine.

La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse située à l'avant de l'immeuble à appartements et d'une terrasse située à l'arrière de l'immeuble à appartements.

- b. Quatre-vingt-dix /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (90 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
- L'appartement 2.4
 - a. Répartition intérieure : un hall, un water-closet, un rangement, deux chambres, une salle d'eau, une salle de séjour et une cuisine.
La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse située à l'avant de l'immeuble à appartements et d'une terrasse située à l'arrière de l'immeuble à appartements.
 - b. Quatre-vingt-dix /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (90 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
 - L'appartement 2.5
 - a. Répartition intérieure : un hall, deux chambres, un rangement, une salle d'eau avec water-closet, une cuisine et une salle de séjour.
La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse située à l'avant de l'immeuble à appartements.
 - b. Soixante-quinze /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (75 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
 - L'appartement 2.6
 - a. Répartition intérieure : un hall, un water-closet, un rangement, deux chambres, une salle d'eau, une salle de séjour et une cuisine.
La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse située à l'avant et d'une terrasse située à l'arrière de l'immeuble à appartements.
 - b. Quatre-vingt-dix /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (90 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
- AU TROISIÈME ÉTAGE – Le troisième étage comporte six appartements numérotés de 1 à 6 de gauche à droite lorsqu'on se place face à la façade avant de l'immeuble à appartements.
- L'appartement 3.1
 - a. Répartition intérieure : un hall, un water-closet, un rangement, deux chambres, une salle d'eau, une cuisine et une salle de séjour.
La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse située à l'avant et d'une terrasse située à l'arrière de l'immeuble à appartements.
 - b. Quatre-vingt-cinq /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (85 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
 - L'appartement 3.2
 - a. Répartition intérieure : un hall, une salle d'eau avec water-closet, un rangement, une chambre, une cuisine et une salle de séjour.
La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse située à l'avant de l'immeuble à appartements.
 - b. Soixante-quinze /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (75 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
 - L'appartement 3.3
 - a. Répartition intérieure : un hall, un water-closet, un rangement, deux chambres, une salle d'eau, une salle de séjour et une cuisine.
La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse située à l'avant et d'une terrasse située à l'arrière de l'immeuble à appartements.
 - b. Quatre-vingt-cinq /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (85 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
 - L'appartement 3.4
 - a. Répartition intérieure : un hall, un water-closet, un rangement, deux chambres, une salle d'eau, une salle de séjour et une cuisine.
La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse située à l'avant et d'une terrasse située à l'arrière de l'immeuble à appartements.
 - b. Quatre-vingt-cinq /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (85 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

- L'appartement 3.5
 - a. Répartition intérieure : un hall, une salle d'eau avec water-closet, un rangement, une chambre, une cuisine et une salle de séjour.
La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse située à l'avant de l'immeuble à appartements.
 - b. Soixante-quinze /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (75 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.
- L'appartement 3.6
 - a. Répartition intérieure : un hall, un water-closet, un rangement, deux chambres, une salle d'eau, une salle de séjour et une cuisine.
La jouissance et l'usage exclusifs d'une terrasse située à l'avant et d'une terrasse située à l'arrière de l'immeuble à appartements.
 - b. Quatre-vingt-cinq /deux mille deux cent quatre-vingtièmes (85 /2.280ièmes) dans les parties communes, dont le terrain.

DERRIÈRE L'IMMEUBLE À APPARTEMENTS

Un nombre de garages, constitués par le garage proprement dit avec sa porte en propriété privative et exclusive ainsi qu'un ensemble de cent soixante-seize quotités dans les parties communes, dont le terrain, sur un total de deux mille deux cent quatre-vingt quotités (176 /2.280ièmes).

Ainsi que cela a été précisé ci-dessus, un acte de base supplétif sera établi pour les besoins de la seconde phase, acte à l'occasion duquel le nombre total des quotités sera réparti entre le nombre exact de garages.

Font partie des lots ci-dessus décrits les éléments qui les composent et les composantes de ceux-ci qui se trouvent à l'intérieur du lot ou à l'extérieur de celui-ci comme notamment ce qui est décrit ci-dessous :

Se trouvent à l'intérieur du lot privatif :

- les planchers, les carrelages et autres recouvrements avec les éléments sur lesquels ils reposent à l'exception de l'ossature en béton ;
- le recouvrement des murs le plafonnage avec les décorations ;
- les lumières comprenant leur châssis, leur vitrage et leurs éventuels volets ;
- les murs intérieurs et lambris avec les portes à l'exclusion des murs de soutien, les piliers et les poutres en béton ;
- les portes donnant sur les couloirs et paliers communs, les portes à l'intérieur des lots privatifs, les portes des dépendances privatives ;
- les installations sanitaires ;
- les boiseries ;
- les équipements d'Interphone et de déverrouillage à distance de la porte d'entrée ;
- les conduites qui servent à l'usage exclusif d'un lot privatif à concurrence de la partie de ces conduites qui est située à l'intérieur du lot.

Se trouvent à l'extérieur du lot privatif :

- les boutons-poussoirs et les plaquettes nominatives de l'Interphone ;
- les sonneries à la porte d'entrée des appartements et studios ;
- les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun ;
- le pavement et les recouvrement/habillage/plantations des terrasses et jardins communs, appartenant à des lots privatifs déterminés, tels que décrits ci-dessus et destinés à l'usage privé

hormis les composantes de ces éléments servant à l'usage commun.

SECTION 3 – DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 5 : DÉFINITION DU CONCEPT DE QUOTITÉ – Conformément à la loi des quotités dans les biens immeubles indivis destinés à l'usage commun de deux ou davantage des fonds distincts qui en font partie sont rattachées à chacun des lots privatifs. Ces parties communes indivises ne sont pas partageables. Les quotités dans ces parties communes ne peuvent être transportées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec le lot privatif dont elles sont indissociables.

ARTICLE 6 : DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Hors de l'immeuble :

- Les quinze emplacements de stationnement situés devant la façade avant de l'immeuble à appartements, tel que ces emplacements sont indiqués sur le plan numéro 1.3 précité, emplacements destinés à l'usage public ainsi que le permis de bâtir précité l'impose ;
- Les zones de jardin situés à l'avant, entre les emplacements de stationnement et l'immeuble à appartements, ainsi qu'elles sont indiquées sur le dit plan numéro 1.3 ;
- Les jardinets destinés à l'usage privé des appartements 0,1, 0.4, 0.5 et 0.7 ainsi que la pelouse/jardin destinée à l'usage de tous les copropriétaires, situés à l'arrière de l'immeuble à appartements, tels qu'indiqués en vert sur le plan numéro 3.3 précité ;
- Le passage à l'usage des véhicules situé à droite, à côté et sous l'immeuble à appartements, menant aux garages ; la porte articulée, le revêtement et l'aire de manœuvre indiquées en beige sur le plan numéro 3.3 précité ; la remise et l'emplacement destiné aux déchets, actuellement indiqués en gris sur le plan numéro 3.3 précité et dont les emplacement et superficies exactes seront arrêtés dans les statuts supplétifs après l'obtention du permis de bâtir relatif aux garages ;

Au rez-de-chaussée :

- Deux halls d'entrée situés l'un sur la face gauche et l'autre sur la face droite de l'immeuble à appartements, chacun avec un passage vers l'arrière de l'immeuble à appartements, menant entre autres à la pelouse/jardin commune ;
- Les deux cages d'escalier avec les escaliers menant aux étages avec, sous chacune des cages d'escalier un espace destiné à l'installation des compteurs des fournitures d'utilité publique ;
- Les deux ascenseurs avec leur hall et leur puits ;
- Les espaces d'aération, amenées, extractions et conduites ;
- Les terrasses dont les appartements attenants ont la jouissance et l'usage exclusifs ;
- La cabine haute-tension qui donne sur le passage pour véhicules sous l'immeuble à appartements.

Du premier jusque et y compris au troisième étage :

- Les deux cages d'escalier avec les escaliers ;
- Les ascenseurs avec le hall et le puits d'ascenseur ;
- Les espaces d'aération, amenées, extractions et conduites ;
- Les terrasses dont les appartements attenants ont la jouissance et l'usage exclusifs ;

Au niveau du toit :

- Le toit avec son recouvrement ;
- Les espaces et cheminées d'aération, amenées, extractions et conduites.

ARTICLE 7 : CHOSSES COMMUNESLes choses indivises entre tous les copropriétaires et qui sont utilisées par tous les copropriétaires

Les choses suivantes appartiennent à l'indivision de tous les copropriétaires de l'immeuble à appartements dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes :

- Le sol ;
- Les fondations et les murs de soutien, l'ossature en béton, le gros oeuvre, les hourdis ;
- Les couloirs ;
- Le réseau des conduites d'égout, décharges, gouttières et puisards ;
- Le recouvrement et les ornements des façades ;
- Le gros oeuvre des jardinets destinés à l'usage privé et des terrasses, leurs balustrades, appuis et grillages ;
- Le hall d'entrée commun, les installations d'ascenseur avec leur puits, les cages d'escalier avec leurs escaliers ;
- Le toit et son recouvrement ;
- Les cheminées, les conduits d'aération avec leur coiffes et gaines sur toute leur élévation ;
- L'installation de chauffage central ;
- Les installations communes des antennes de réception des signaux audiovisuels avec leurs lignes dès lors qu'elles seraient posées aux frais des copropriétaires ;
- Les lignes de distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, des signaux audio et éventuellement vidéo, soit à usage commun, soit à l'usage exclusif des lots privatifs,

- pour leurs éléments qui se situent en dehors des lots privatifs qu'elles desservent.
- L'installation Interphone reliée à l'entrée, le dispositif de déverrouillage à distance de la porte d'entrée et l'installation de sonnerie servant à l'usage commun.
- Et en général toutes les parties de l'immeuble qui servent à l'usage de tous les lots privatifs de l'immeuble à appartements.

Les choses qui ne servent qu'à l'usage de quelques copropriétaires ou de certains d'entre eux

Bien qu'elles soient communes les choses suivantes servent à la jouissance et à l'usage exclusifs de certains copropriétaires. Les autres copropriétaires ne peuvent donc pas faire usage de ces parties communes.

- Les deux ascenseurs installés dans l'immeuble à appartements servent à l'usage et à la jouissance exclusifs des lots privatifs respectifs situés du premier au troisième étage de l'immeuble à appartements.
- Les terrasses et jardinets afférents à un lot privatif, tels que précisés ci-dessus, servent à l'usage et à la jouissance exclusifs des lots privatifs correspondants ;
- Le passage à l'usage des véhicules situé à droite, à côté et sous l'immeuble à appartements, menant aux garages ; la porte articulée, le revêtement et l'aire de manœuvre servent à l'usage et à la jouissance exclusifs des garages édifiés derrière l'immeuble à appartements ;

Usage public

Biens qu'ils soient communs les quinze emplacements de stationnement situés devant l'immeuble à appartements servent à l'usage public comme l'impose explicitement le libellé ci-après du permis de bâtir du dix-huit décembre deux mille :

*« Vu le premier avis de la C.C.A.T. émis le 19.06.2000 et sollicitant en outre le recul du bâtiment en vue de créer des places de parking pour répondre à certaines réclamations ...
Ces parkings seront d'usage public ... »*

Par conséquent les propriétaires des appartements et/ou studios n'auront pas droit à la jouissance et à l'usage exclusifs de ces emplacements de stationnement étant donné qu'ils sont destinés à l'usage public.

CHAPITRE II – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

SECTION 1 – DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 8 : RÈGLE GÉNÉRALE D'INTERPRÉTATION – Les propriétaires usent et jouissent de leurs lots respectifs dans les limites arrêtées par le présent Règlement de Copropriété et par la loi.

ARTICLE 9 : SCISSION ET RÉUNION DE LOTS – Deux lots ou davantage, ou un lot et une partie d'un autre lot, appartenant à un même propriétaire, peuvent être réunis tant verticalement qu'horizontalement pour autant que les permis d'urbanisme requis aient été obtenus.

Dès lors que cette réunion serait de nature à compromettre la stabilité ou l'aspect esthétique de l'immeuble à appartements il faudra observer le prescrit de l'article 11 ci-dessous, sauf si le maître de l'ouvrage procède lui-même à cette réunion.

Si un ou plusieurs lots sont réunis les quotités afférentes à ces lots privatifs sont additionnées.

Il est interdit de scinder un lot privatif hormis ce qui est précisé ci-dessus au sujet du maître de l'ouvrage sous la rubrique « Pouvoirs – Modification des statuts ».

ARTICLE 10 : ASPECT DES LOTS PRIVATIFS – Il est interdit aux propriétaires de modifier leur lot privatif dès lors que ces modifications seraient visibles depuis la rue ou depuis les parties communes à l'intérieur de l'immeuble. L'entretien et la remise en état de pareils éléments privatifs s'effectuent selon les règles arrêtées ci-après qui s'appliquent également à l'entretien et à la remise en état des choses communes.

Des objets susceptibles de nuire à l'aspect ordonné et esthétique de l'immeuble ne peuvent pendre ou être visibles aux fenêtres, terrasses et balustrades ; on ne pendra donc pas de linge aux terrasses de la façade avant de l'immeuble à appartements de même que l'on n'y installera pas d'antennes, de récepteurs ou d'appareils destinés à la captation ou à la conversion d'énergie solaire ou éolienne.

Les avis de mise en vente ou en location ne peuvent, jusqu'à la réception provisoire des

parties communes, être apposés que par le maître de l'ouvrage ou par les tiers désignés par lui à cet effet. Par la suite de tels avis ne pourront être apposés par les copropriétaires que dans la mesure où ils correspondent à un modèle uniforme, le cas échéant arrêté par le syndic, et aux endroits dans/sur les parties communes que le syndic indiquera.

Il est interdit aux copropriétaires de modifier ou déplacer des appareils ou installations commandés ou alimentés en commun, sinon sous la surveillance du syndic qui veillera le cas échéant à la révision des quotités à supporter de ce chef dans les frais communs.

L'uniformité est de rigueur en ce qui concerne l'aspect des plaquettes portant le nom (et éventuellement la profession) des occupants et ce tant à la porte d'entrée de chacun des lots privatifs que sur les boîtes aux lettres, à proximité des boutons de sonnerie, dans les ascenseurs, sur les portes des caves ou sur les emplacements de stationnement. Le syndic y veille.

L'uniformité doit également régner quant à l'aspect des rideaux de vitrage qui seront blancs et translucides et devront couvrir les fenêtres dans toute leur hauteur et largeur. Les tentures pourront toujours être pendues au choix des propriétaires.

Le prescrit d'uniformité vise également les stores et les marquises.

ARTICLE 11 : TRAVAUX AUX LOTS PRIVATIFS – Dès lors que des travaux à des lots privatifs seraient de nature à compromettre la stabilité des choses communes le propriétaire devra au préalable s'en ouvrir au syndic et lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le syndic demande l'avis de l'architecte de l'immeuble, ou d'un autre architecte désigné par le premier, et porte, si cet avis est négatif, l'affaire par-devant l'Assemblée Générale.

L'avis de l'architecte doit être communiqué au propriétaire endéans le mois de la demande faite par celui-ci au syndic ; si l'avis est négatif l'exécution des travaux sera suspendue jusqu'au moment où l'Assemblée Générale se sera prononcée ; à défaut d'avis communiqué endéans le mois de la question posée le propriétaire pourra procéder à l'exécution des travaux à ses frais et risques.

Dès lors que des travaux doivent être effectués à un lot privatif et que le propriétaire de ce lot privatif néglige d'y procéder alors que ceci serait de nature à occasionner un préjudice ou un dommage aux autres copropriétaires ou aux choses communes, le syndic le mettra en demeure par voie de courrier recommandé et pourra même faire procéder aux travaux urgents aux frais du propriétaire défaillant.

ARTICLE 12 : PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'USAGE – Les appartements et studios sont destinés à l'habitat particulier.

L'exercice d'une profession libérale ou l'établissement de bureaux ne sont autorisés que dans la mesure où ces activités sont conformes aux prescriptions d'urbanisme en vigueur et pour autant que cela ne donne pas lieu à des nuisances de voisinage. Le propriétaire entreprendra lui-même les démarches requises à cet effet, à ses risques et périls, sans possibilité de recours envers le maître de l'ouvrage. Les propriétaires de tels lots peuvent, à l'intérieur de leur lot privatif, apposer des panneaux derrière les fenêtres. La publicité extérieure n'est autorisée qu'endéans les limites du lot privatif pour autant que son éclairage ne gêne pas les habitants et qu'elle soit conciliable avec les prescriptions d'urbanisme et de sécurité en vigueur.

Les lots destinés à l'habitat particulier ne peuvent être occupés par un nombre de personnes supérieur à ce qui correspond à la superficie et à l'aménagement des lots.

Lors de l'usage de leur lot privatif et des parties communes les propriétaires veilleront à se conformer aux règles normales de précaution et respecteront toutes les prescriptions en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité.

Ils veilleront à la réduction des nuisances sonores lors de l'usage des installations de radio ou de télévision. Ils veilleront à prévenir que leurs appareils électriques ne causent des perturbations et n'installeront pas dans leur lot d'autres moteurs que ceux qui entraînent les appareils ménagers ou qui sont nécessaires à l'exercice de leur profession ou de leurs activités de service. Ils veilleront à utiliser des conduites de gaz et d'électricité conformes aux prescriptions en vigueur en matière de sécurité.

La présence de petits animaux domestiques est tolérée dans l'immeuble pour autant qu'elle n'incommode pas les voisins. En cas de nuisance prolongée l'animal sera éloigné.

Le dépôt de produits incommodants, dangereux ou inflammables est interdit dans les garages. On veillera à ne-pas faire fonctionner les moteurs bruyamment et à prévenir toute production inutile de fumée, gaz ou huiles. Il est strictement interdit de faire fonctionner inutilement les avertisseurs sonores.

ARTICLE 13 : OCCUPATION, TERMINOLOGIE - Dans le texte des statuts il est désigné par les termes « droit réel ou personnel ou autorisation d'occuper » tout droit réel, à l'exclusion du droit de pleine propriété exclusive conféré sur un lot privatif et donnant droit à l'usage et la jouissance et tout droit personnel qui accorde l'usage ou la jouissance de même que la stricte tolérance dans le chef du titulaire d'un tel droit, tolérance par laquelle une autorisation temporaire d'occuper est accordée à un tiers.

Le titulaire d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation sera dans la suite des statuts désigné comme « l'occupant » ; le terme d'occupant vise donc entre autres tant un usufruitier, emphytéote, locataire ou invité temporaire que le personnel résident, mais en aucun cas la personne qui en l'absence de tout droit ou titre se trouverait dans un lot privatif ou l'occuperait.

ARTICLE 14 : LOCATION - Les dispositions du Règlement de Copropriété sont opposables aux tiers par le fait de la transcription des statuts de l'immeuble dans les registres du bureau des hypothèques compétent. Et par conséquent également à tout occupant au sens de l'article 13.

Lors de l'attribution d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occuper l'attention de l'occupant sera donc attirée sur le fait qu'il est tenu au respect de toutes les dispositions de ce Règlement de Copropriété. Une copie des statuts, sinon au moins un extrait des statuts reprenant littéralement le texte de l'article 12, lui sera remis. Il lui sera également communiqué que les résolutions de l'Assemblée Générale lui sont opposables moyennant due notification comme précisé ci-après. La même chose vaut pour le règlement d'ordre intérieur.

Tout copropriétaire qui établit un droit réel ou personnel sur un lot privatif ou accorde une autorisation d'occupation en informe sans tarder le syndic avec mention de l'identité complète des nouveaux occupants et de la date à laquelle leur droit d'occupation a pris cours.

A la première réquisition du syndic le propriétaire qui a consenti un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occuper devra apporter la preuve que les notifications imposées par le présent règlement ont bien été faites à l'occupant.

Les propriétaires de lots privatifs sur lesquels un droit réel ou personnel a été établi ou une autorisation d'occuper a été conférée veilleront également à faire dûment assurer la responsabilité des occupants envers les autres copropriétaires et les voisins de même que tous les risques locatifs avec renonciation au recours envers les copropriétaires et envers l'association des copropriétaires.

Un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occuper ne peuvent être accordés qu'aux personnes qui respectent le standing de l'immeuble à appartements et la destination des lots privatifs.

Il est interdit d'accorder un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occuper sur une partie d'un lot privatif.

ARTICLE 15 : SURVEILLANCE - En vue de la surveillance des choses communes et du respect du Règlement de Copropriété, des résolutions de l'Assemblée Générale des Copropriétaires et du règlement d'ordre intérieur les propriétaires doivent sur rendez-vous accorder au syndic l'accès permanent à leur lot privatif.

Lorsqu'ils s'absentent ils veilleront à ce que le syndic puisse en obtenir l'accès en cas de nécessité urgente.

Les propriétaires devront également et sans droit à indemnité, le cas échéant même sans désenparer, accorder l'accès aux architectes, entrepreneurs et exécutants de travaux de remise en état requis ou urgents à effectuer aux choses communes, ou aux choses privatives appartenant à d'autres copropriétaires, ou à leurs choses personnelles dès lors qu'ils seraient à ce sujet négligents au préjudice d'autres propriétaires.

Ceci s'applique entre autres lorsqu'il s'agit d'atteindre des vannes ou des lignes communes qui se trouvent dans un lot privatif.

SECTION 2 : DROITS ET DEVOIRS DES PROPRIÉTAIRES RELATIFS AU PARTIES COMMUNES

ARTICLE 16 : RÈGLE GÉNÉRALE D'INTERPRÉTATION – Les propriétaires de lots privatifs ont le droit de faire usage et de jouir des choses communes de manière conforme à leur destination et dans une mesure conciliable avec le droit des autres propriétaires.

Les propriétaires ne peuvent apporter de modifications aux choses communes sinon dans la mesure où le Règlement de Copropriété l'autorise.

ARTICLE 17 : APPLICATION DE CETTE RÈGLE – Sous réserve d'autres dispositions pouvant être arrêtées dans le règlement d'ordre intérieur les interdictions suivantes sont de rigueur :

Les propriétaires ne peuvent exécuter ou faire exécuter des travaux domestiques dans les couloirs, cages d'escalier ou halls communs. Il est donc interdit d'y nettoyer, brosser, battre, laver ou pendre tous tapis, linges domestiques, meubles, vêtements ou chaussures.

Les passages pour les voitures aménagés en direction des garages ainsi que l'aire de manœuvre doivent à tout moment demeurer dégagés. Le stationnement prolongé sur ces parties communes est strictement interdit.

Toute concession ou tolérance au regard d'une activité quelconque inconciliable avec l'usage normal des choses communes ne pourra jamais être interprétée comme un consentement tacite et pourra donc être abolie à tout moment.

Le maître de l'ouvrage est, sans limitation de durée, autorisé à apposer sur les façades de l'immeuble un panneau de notoriété à condition que celui-ci soit conforme au standing de l'immeuble.

ARTICLE 18 : SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE – Les contrats relatifs à la distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de signaux audiovisuels peuvent être conclus par le maître de l'ouvrage au nom des copropriétaires.

Le maître de l'ouvrage est également habile à conclure au nom des copropriétaires des contrats pour la fourniture de services et à conclure avec des tiers des conventions en vue de la prestation de services et de fournitures techniques dans un local commun destiné à cet effet, par exemple avec une municipalité, une association intercommunale ou un établissement d'utilité publique ; il peut à ce propos également accorder à ce tiers un droit de passage, par exemple par les couloirs et passages communs, en vue d'atteindre les locaux et d'effectuer tous travaux utiles.

Du fait de la signature de son acte d'achat chaque acheteur d'un lot privatif confère au maître de l'ouvrage le pouvoir d'arrêter de telles conventions également par voie d'acte notarié, ainsi que stipulé ci-dessus sous la partie 2.

ARTICLE 19 : ANTENNES ET RÉCEPTEURS – Les antennes, les récepteurs ou appareils destinés à la réception ou à la conversion de l'énergie solaire ou éolienne ainsi que les pylônes GSM ne seront pas installés sur le toit si ce n'est qu'en exécution d'une résolution de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

ARTICLE 20 : TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REMISE EN ÉTAT – Les opérations de nettoyage, d'entretien et de remise en état des parties communes ainsi que des éléments privatifs visibles depuis la rue ou depuis les parties communes de l'immeuble à appartements seront exécutées aux époques et de la façon arrêtée par le syndic lorsqu'elles ont valeur d'actes conservatoires ou d'administration provisoire ; les travaux qui ne sont pas conservatoires ou d'administration provisoire sont décidés par l'Assemblée Générale.

Tout copropriétaire subira la nuisance qui résulte de pareils travaux sans prétention à dommages et intérêts.

ARTICLE 21 : DROIT D'INITIATIVE DES COPROPRIÉTAIRES – Tout copropriétaire peut demander à l'Assemblée Générale de faire exécuter aux parties communes les travaux qu'il propose.

Dès lors que la majorité requise à cet effet ne pourrait être réunie à l'Assemblée Générale tout copropriétaire pourra solliciter du Juge l'autorisation de faire exécuter lui-même aux parties communes, aux frais de l'association des copropriétaires, les travaux qu'il désire pour autant que ces travaux soient urgents et nécessaires.

Si l'Assemblée Générale refuse l'exécution de travaux urgents et nécessaires le copropriétaire qui aura introduit une demande visant à convoquer l'Assemblée Générale ou à obtenir l'autorisation d'exécuter lui-même ces travaux sera (pour autant que sa demande ne soit pas rejetée) dégagé de toute responsabilité pour tout dommage pouvant résulter de l'absence de la décision demandée.

ARTICLE 22 : DÉGÂTS PROVOQUÉS PAR LES COPROPRIÉTAIRES – Le dédommagement des dommages causés à un copropriétaire et qui incombe à la communauté ou à l'association des copropriétaires est ventilé entre tous les copropriétaires, donc y compris la victime, dans la proportion de leurs quotités dans la chose commune.

Le copropriétaire qui intente une action telle que celle visée à l'article précédent est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage pouvant résulter de l'absence de décision, dans la mesure où la loi y pourvoit.

SECTION 3 : CRITÈRES ET MODE DE CALCUL DE LA RÉPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 23 : ÉNUMÉRATION – Sont communes toutes les charges et tous les frais qui concernent :

- Les dépenses relatives à l'entretien, l'usage, la remise en état, la rénovation, la gestion des choses communes ;
- les dommages et intérêts dus par la communauté ou l'association ; toutes les autres dettes, charges et frais, consentis dans l'intérêt de la communauté ou de l'association des copropriétaires ou dues par elles ;
- les frais d'une action en justice intentée par la communauté ou par l'association des copropriétaires ou contre elles ;
- Les impôts, les taxes et les rétributions, pour autant qu'elles ne soient pas libellées directement au nom d'un propriétaire ;
- Toutes les autres dettes, charges et frais consentis dans l'intérêt de la communauté ou de l'association des copropriétaires ou dus par elles.

ARTICLE 24 : CONTRIBUTION À CES CHARGES – Chacun des copropriétaires contribue aux charges communes en fonction de la valeur des lots privatifs ou dans la proportion de l'utilité que les parties communes et les services représentent pour chacun des lots privatifs comme plus amplement défini ci-après.

Chacun des copropriétaires peut demander à l'Assemblée Générale de modifier la répartition des charges dans les parties communes dès lors que cette répartition serait devenue inexacte du fait de modifications apportées à l'immeuble, ou de l'activité développée par un copropriétaire, ou de travaux effectués par lui, sans préjudice à son droit de s'adresser au Juge dans la mesure où la loi pourvoit en cette possibilité.

ARTICLE 25 – RÉPARTITION DES CHARGES

CLÉ GÉNÉRALE DE RÉPARTITION – Toutes les charges seront ventilées entre tous les copropriétaires de l'immeuble à appartements, plus particulièrement entre les propriétaires d'appartements et/ou studios au prorata de leurs quotités dans les parties communes, à moins qu'une clé de répartition différente n'ait été prévue.

Par voie de conséquence la clé de répartition par lot privatif est la suivante :

Appartement 0.1 : cent vingt /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	120/2.280
Studio 0.2 : quarante /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	40/2.280
Studio 0.3 : quarante /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	40/2.280
Appartement 0.4 : cent dix /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	110/2.280
Appartement 0.5 : cent dix /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	110/2.280
Studio 0.6 : quarante /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	40/2.280
Appartement 0.7 : quatre-vingt-quatorze /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	94/2.280
Appartement 1.1 : cent /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	100/2.280
Appartement 1.2 : soixante-quinze /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	75/2.280
Appartement 1.3 : cent /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	100/2.280
Appartement 1.4 : cent /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	100/2.280
Appartement 1.5 : soixante-quinze /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	75/2.280
Appartement 1.6 : cent /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	100/2.280
Appartement 2.1 : quatre-vingt-dix /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	90/2.280
Appartement 2.2 : soixante-quinze /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	75/2.280
Appartement 2.3 : quatre-vingt-dix /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	90/2.280
Appartement 2.4 : quatre-vingt-dix /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	90/2.280
Appartement 2.5 : soixante-quinze /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	75/2.280
Appartement 2.6 : quatre-vingt-dix /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	90/2.280

Appartement 3.1 : quatre-vingt-cinq /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	85/2.280
Appartement 3.2 : soixante-quinze /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	75/2.280
Appartement 3.3 : quatre-vingt-cinq /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	85/2.280
Appartement 3.4 : quatre-vingt-cinq /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	85/2.280
Appartement 3.5 : soixante-quinze /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	75/2.280
Appartement 3.6 : quatre-vingt-cinq /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	85/2.280
Les garages : cent soixante-seize /deux mille deux cent quatre-vingtièmes	176/2.280
Total : deux mille deux cent quatre-vingt / deux mille deux cent quatre-vingtièmes	2.280/2.280

Les propriétaires des garages qui seront érigés dans la seconde phase et qui seront situés de manière entièrement indépendante en retrait de l'immeuble à appartements ne participent toutefois pas aux charges communes ordinaires et extraordinaires de l'immeuble à appartements proprement dit, dans lesquelles sont également comprises les charges relatives aux emplacements de stationnement situés devant l'immeuble à appartements et le jardin commun situé derrière l'immeuble à appartements. La répartition des charges communes ordinaires et extraordinaires de l'immeuble à appartements proprement dit se fera donc sur la base de deux mille cent et quatre /deux mille cent et quatrièmes (2.104/2.104^{ièmes}).

Les charges qui ont trait au revêtement du passage situé sous et derrière l'immeuble à appartements vers les garages, la porte articulée et l'aire de manœuvre derrière l'immeuble à appartements (mais à l'exclusion de l'espace de rangement et de l'espace destiné aux déchets) seront d'autre part supportées exclusivement par les propriétaires des garages dans la proportion qui sera arrêtée dans les statuts supplétifs lors de la seconde phase de la construction.

Le comparant n'intervient pas dans les frais relatifs aux lots privatifs invendus.

CLÉS PARTICULIÈRES DE RÉPARTITION – Les charges relatives aux choses qui font l'objet d'un droit d'utilisation particulier seront ventilées entre les copropriétaires qui en détiennent la jouissance et l'utilisation exclusive, dans la proportion de leurs quotités dans la copropriété.

Les charges suivantes seront ventilées dans la proportion de l'utilité que les parties communes et les services représentent pour chacun des lots privatifs :

a. Les frais relatifs aux **terrasses** et aux **jardinets** de l'immeuble à appartements dont la jouissance et l'utilisation privatives sont attribuées à des lots privatifs déterminés, comme décrit ci-dessus, seront répartis comme suit :

Ainsi qu'il a été exposé précédemment, le gros œuvre des terrasses et des jardinets qui font partie de certains lots privatifs, ainsi que les balustrades, les appuis, les grillages et les clôtures constituent des parties communes.

Les frais de remise en état et de remplacement du gros œuvre et l'étanchéité à l'eau de ces parties communes et les frais aux balustrades, aux appuis et aux grillages sont communs et sont répartis entre tous les copropriétaires de l'immeuble à appartements.

L'entretien ou la remise en état des appuis, des grillages, des haies ou autres qui entourent et séparent les terrasses et jardinets situés au rez-de-chaussée derrière l'immeuble à appartements seront privatifs aux utilisateurs respectifs des dites terrasses et jardinets.

L'éventuel dallage et recouvrement de toutes les terrasses et jardinets, dont certains lots ont la jouissance et l'usage privatifs, est privatif. Tous les frais qui les concernent, comme par exemple l'entretien et les mises en état qui résultent de leur utilisation, incombent au lot privatif bénéficiaire.

Toutes les balustrades initiales, appuis et grillages des terrasses et jardinets ainsi que l'aménagement et le recouvrement initiaux des terrasses et jardinets seront effectués par le maître de l'ouvrage, de même que la pelouse/jardin destiné à l'usage commun. Le maître de l'ouvrage installera un mur entre les appartements 0.4 et 0.5.

Dans le but de leur maintenir un aspect homogène et esthétique le syndic arrêtera un règlement d'ordre intérieur relatif à l'utilisation et à l'entretien des jardinets à usage privatif et de la pelouse/jardin à usage commun. Ce règlement devra être observé par tous les copropriétaires.

b. Étant donné que les sept lots privatifs du rez-de-chaussée ne font pas usage de l'**ascenseur** ils ne sont pas tenus d'intervenir dans les frais relatifs à l'ascenseur tels que l'entretien, la remise en état, le remplacement, le renouvellement de l'installation. Ces frais

seront donc ventilés exclusivement entre les lots privatifs situés depuis le premier étage jusque et y compris au troisième étage.

ARTICLE 26 : FONDS DE ROULEMENT ET DE RÉSERVE -

FONDS DE ROULEMENT - Le terme de fonds de roulement désigne le montant des arrhes et provisions versées par les copropriétaires pour servir de provision en vue du paiement des dépenses communes périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gestion et les primes d'assurance pour l'association des copropriétaires.

Le montant de la provision et la périodicité de son montant (mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel) sont arrêtés lors de la première vente d'un lot privatif par le maître de l'ouvrage, ou par le syndic désigné par lui, ou par l'Assemblée Générale dès qu'elle se sera réunie.

Le paiement est appelé ou exigé périodiquement par le syndic et est perçu par lui pour être affecté par lui au paiement des charges communes comme précisé ci-dessus. Le syndic renseigne séparément sur le décompte périodique le montant dû et la taxe à la valeur ajoutée due sur ce même montant.

Chaque année le décompte est soumis par le syndic à l'Assemblée Générale des Copropriétaires et le montant de la provision pour le prochain exercice est adapté s'il y a lieu.

Le paiement de ces provisions appelées ou exigées ne tient nullement lieu d'approbation du décompte ; ce décompte n'est valablement donné que par l'Assemblée Générale.

Le comparant n'intervient pas dans les frais relatifs aux lots privatifs invendus.

FONDS DE RÉSERVE - Le terme de fonds de réserve désigne la somme des apports périodiques de fonds destinés à la couverture des dépenses communes non périodiques, telles les dépenses destinées au renouvellement de l'installation de chauffage, la remise en état ou le renouvellement d'un ascenseur, la pose d'une nouvelles toiture.

Le volume des apports à cette réserve est arrêté par l'Assemblée Générale. Leur perception, leur gestion et leur affectation sont confiées au syndic.

Le comparant ne verse pas d'apport à cette réserve pour les lots privatifs invendus.

ARTICLE 27 : INDIVISION, USUFRUIT - En cas de scission du droit de propriété d'un lot privatif en usufruit (ou autre droit d'usage réel) et en nue-propriété, ou lorsque le lot privatif fait l'objet d'une indivision ordinaire les frais relatifs à ce lot privatif seront dus par tous les coindivisaires avec indivisibilité et solidarité entre eux sans que quiconque parmi eux puisse opposer quelque privilège de voie parée ou de clé de répartition légale ou conventionnelle de ces frais à l'association des copropriétaires ou au syndic agissant au nom de l'association des copropriétaires.

ARTICLE 28 : TRANSPORT D'UN LOT PRIVATIF -

FRAIS IMPAYÉS - Dans le cas du transport de la propriété d'un lot privatif le nouveau propriétaire et, dans la mesure où la loi lui impose cette obligation, le notaire sont tenus de réclamer au syndic, et le syndic est tenu de délivrer, un état des frais suivants :

- Le 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 ;
- Les 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 ;
- Les 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 montant de l'éventuel arriéré qui serait dû par le propriétaire dans les frais dus à l'association des copropriétaires, indifféremment du fait qu'il s'agisse de frais affectés par le biais du fonds de roulement ou du fonds de réserve ;
- Le montant qui correspond à la part du lot privatif à transporter dans le fonds de réserve.

Si elle a été demandée par le notaire la réponse est communiquée aux parties ; les parties sont également mises au courant de l'éventuelle absence de réponse dans le chef du syndic endéans les deux semaines de la demande.

Le syndic qui ne répond pas dans les délais peut être tenu pour responsable, tant par le copropriétaire sortant que par le nouveau copropriétaire, de tout dommage résultant de cette omission ou de ce retard.

Sans préjudice à toute convention contraire arrêtée entre les parties au sujet de la contribution à la dette le nouveau propriétaire prend en charge le montant des dettes et des charges ordinaires à partir de la date du transport.

FONDS DE ROULEMENT - En cas de transport de propriété d'un lot privatif le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa part dans le fonds de roulement qui correspond à la période qui suit le transport du droit d'usage ou de jouissance au nouveau propriétaire.

Cette date doit être communiquée au syndic dès que le transport de propriété a été constaté par la voie authentique ou a obtenu date certaine de quelque autre façon. Le décompte est établi et communiqué par le syndic à la requête du nouveau propriétaire ou de l'ancien. Le notaire chargé de la passation de l'acte de transport de propriété peut lui aussi adresser en ce sens une requête au syndic qui est tenu d'y répondre.

FONDS DE RÉSERVE - La part du vendeur dans le fonds de réserve demeure liée au lot privatif en tant qu'accessoire et ne peut donc être réclamée ; elle demeure sous l'administration de l'association des copropriétaires et est dorénavant affectée pour le compte du nouveau propriétaire.

ARTICLE 29 : RECOUVREMENT FORCÉ DES CONTRIBUTIONS DANS LES CHARGES COMMUNES - Le copropriétaire qui ne paye pas la provision demandée ou l'apport au fonds de réserve endéans les deux semaines de la réception de l'avis par lequel le syndic lui demande ce paiement se verra rappelé à cette obligation par courrier que le syndic lui adressera par la voie recommandée ou lui remettra par porteur. A dater de ce moment les intérêts courent de plein droit sur tous les montants dus par le copropriétaire, calculés par jour de retard au taux d'un pour cent (1%) par mois.

Il en va de même de tout autre montant dont le copropriétaire serait redevable à l'association des copropriétaires et au sujet duquel il accuserait un retard de plus de deux semaines.

Le syndic est habile à citer le copropriétaire défaillant en paiement des montants dus par lui, majorés à concurrence des intérêts, des frais et du montant des dommages et intérêts qui reviennent à l'association des copropriétaires et ce sans un quelconque mandat préalable de l'Assemblée Générale.

Pour sûreté du paiement des montants dus par lui chacun des copropriétaires, par la signature de l'acte d'achat de son lot privatif, cède au syndic, agissant pour l'association des copropriétaires, toutes les créances qu'il peut faire valoir envers les locataires ou titulaires de droits d'usage de son lot privatif, et notamment le droit de percevoir des locataires ou utilisateurs les loyers dont ils sont redevables et les contributions dans les charges communes de l'immeuble à concurrence de tous les montants dont le copropriétaire est redevable envers l'association des copropriétaires.

Après due notification de cette cession de créance le locataire ou autre tiers ne pourra plus valablement payer qu'entre les mains du syndic.

ARTICLE 30 : ASSURANCE DU RISQUE D'INCENDIE - Les risques ordinaires contre les dégâts occasionnés par l'incendie, l'électricité, les attentats et les conflits sociaux, la tempête, la grêle, la pression de la neige et de la glace, les catastrophes naturelles, l'eau, le bris de glaces, le vol, les pertes indirectes occasionnées aux parties tant privatives que communes de l'immeuble et du terrain, sont couverts par une police collective d'assurance.

Conformément à l'article 61 de la loi sur les assurances terrestres l'assurance incendie couvre également les dommages occasionnés par la foudre, l'explosion, l'implosion ainsi que par la chute ou le fait d'être touché par des aéronefs ou par des objets qui en tombent ou encore par tous autres véhicules ou par des animaux.

La couverture de l'assurance s'étend aux dégâts occasionnés aux choses privatives et communes, même lorsque le sinistre se produit en dehors des biens assurés, par les secours ou toute mesure utile à la conservation, à l'extinction ou les secours ; la démolition ou destruction ordonnée en vue de prévenir l'extension des dommages, l'écroulement en conséquence directe

et exclusive d'un sinistre, la fermentation ou la combustion spontanée suivies d'un incendie ou d'une explosion.

Bénéficient en qualité de preneurs d'assurance également de la couverture accordée par la convention d'assurance, outre les copropriétaires et l'association des copropriétaires, les personnes habitant chez les copropriétaires, leur personnel dans l'exercice de ses fonctions, les mandataires et associés du preneur d'assurance dans l'exercice de leurs fonctions, et toute autre personne qu'un copropriétaire désignera en tant que coassuré par voie d'annexe au contrat d'assurance.

Les conditions d'assurance seront stipulées de manière telle que la règle de proportionnalité ne soit pas d'application.

Les copropriétaires n'auront pas de recours l'un envers l'autre ni envers l'association des copropriétaires, ni envers des utilisateurs autres que des locataires, même si le sinistre a pris naissance à l'intérieur d'un lot privatif de l'immeuble, hormis le cas de malveillance.

Les copropriétaires et l'association des copropriétaires renoncent de même au recours contre les locataires pour autant que la convention conclue avec les locataires fasse mention de la renonciation au recours envers eux. Les copropriétaires imposeront à leurs locataires d'accepter pareille renonciation à recours.

ARTICLE 31 : ASSURANCE EN RESPONSABILITÉ - La responsabilité de chacun des copropriétaires et de l'association des copropriétaires du chef de dommages aux tiers en vertu des articles 1382 à 1386bis du Code Civil ainsi que le recours des tiers du chef de pareille responsabilité seront également couverts par une convention collective d'assurance.

Les choses et les bâtiments au sens de ces dispositions légales sont constitués tant par les parties privatives de l'immeuble à appartements que par ses parties communes. Les tiers au sens de ces dispositions légales sont les copropriétaires autres que ceux qui sont tenus pour responsables, les personnes au service de l'association des copropriétaires, le syndic, et tout occupant d'un lot privatif de l'immeuble.

Les premières polices sont conclues par le maître de l'ouvrage au nom de tous les copropriétaires.

Par le fait de la signature de son acte d'achat chaque acquéreur d'un lot privatif donne au maître de l'ouvrage mandat pour conclure ces polices en son nom. Cet acquéreur remboursera les primes payées au prorata de ses quotités dans la copropriété.

Par la suite les polices seront prorogées, renouvelées, adaptées, résiliées ou conclues par le syndic qui exercera ces compétences au nom des copropriétaires en vertu de mêmes pouvoirs tant que cette compétence ne lui sera pas conférée par l'Assemblée Générale des Copropriétaires ou en vertu de la loi.

ARTICLE 32 : ACTIFS ET REVENUS COMMUNS - Les copropriétaires sont habiles aux actifs et revenus qui concernent les choses communes dans la proportion de leurs quotités dans ces choses communes pour autant qu'il s'agisse de choses communes destinées également à leur usage.

Les remises consenties par la compagnie d'assurance sur les primes relatives aux lots privatifs invendus reviennent exclusivement au maître de l'ouvrage.

De même chaque copropriétaire sera dans cette même proportion habile aux dommages et intérêts payés à la communauté ou à l'association des copropriétaires en vertu de l'une des polices mentionnées dans les articles qui précèdent.

En cas de destruction totale ou partielle les indemnités payées en lieu et place de l'immeuble détruit seront par priorité affectées à sa reconstruction dès lors que cette reconstruction serait décidée.

Sans préjudice aux actions contre les copropriétaires, les occupants ou les tiers qui seraient rendus responsables du sinistre, les copropriétaires seront en cas de reconstruction tenus d'intervenir dans son coût au prorata de leurs quotités dans la copropriété, c'est-à-dire dans l'indivision générale de l'immeuble à édifier.

Dès lors qu'en cas de destruction totale de l'immeuble, ou de sa destruction partielle à concurrence de soixante-quinze pour cent (75%) au moins (à l'exclusion de la valeur du terrain), il ne serait pas décidé de reconstruire, cette décision entraînera de plein droit la cessation du régime de copropriété forcée des constructions divisées en lots privatifs. Si

l'association des copropriétaires jouit de la personnalité juridique la nécessité de dissoudre cette association découlera de la décision de ne pas reconstruire.

SECTION 4 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ARTICLE 33 : DÉFINITION - L'Assemblée Générale réunit tous les copropriétaires ayant des droits dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE 34 : COMPÉTENCE - L'Assemblée Générale est compétente pour toutes la matières qui concernent l'ensemble des choses dont ses membres sont les copropriétaires et les intérêts communs de ces copropriétaires.

Elle est entre autres habile à prendre toutes décisions relatives à :

- la disposition, l'administration, en ce compris la désignation et la révocation du syndic, l'usage et la jouissance des parties communes, les travaux à effectuer aux parties communes et aux parties privatives visibles de l'extérieur ;
- l'action en justice, en demandant comme en défendant ;
- l'acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- la modification des statuts, en ce compris la répartition des quotités dans les parties communes et la ventilation des charges communes ;
- la remise en état ou la reconstruction de l'immeuble après sa destruction.

L'Assemblée Annuelle délibère en tout cas des comptes à soumettre par le syndic, de la décharge à accorder au syndic, des provisions à constituer en vue du prochain exercice et des travaux à effectuer aux parties communes de l'immeuble.

ARTICLE 35 : DÉLÉGATION DE POUVOIRS - La délégation de pouvoirs à un conseil d'administration et au syndic n'est possible que dans les limites arrêtées par la loi et par les présents statuts.

ARTICLE 36 : ÉPOQUES AUXQUELLES L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SE RÉUNIT - L'Assemblée Générale se réunit une fois par an au moins. Elle peut être convoquée pour la première fois endéans les six mois de la vente d'un nombre suffisant de lots privatifs de sorte telle que la cinquième partie au moins du nombre total des quotités dans les parties communes de l'ensemble de l'immeuble à appartements a été transportée et est occupée par leurs acquéreurs ou occupants.

La première Assemblée Générale fixe la date à laquelle l'Assemblée Générale se réunira désormais.

L'Assemblée Générale peut également se réunir en séance extraordinaire après avoir été convoquée comme ci-dessous.

ARTICLE 37 : CONVOCATION DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES - La première Assemblée Générale est convoquée par le maître de l'ouvrage.

Les Assemblées Générales suivantes sont convoquées par le syndic, sinon selon les modalités ci-après.

La convocation s'effectue par voie de courrier recommandé adressé aux copropriétaires, à leur domicile réel ou élu, ou est remise aux copropriétaires par porteur. Les avis de convocation sont envoyés ou remis quinze jours avant la réunion.

L'avis de convocation mentionne l'ordre du jour dont l'Assemblée Générale devra délibérer. En regard de chaque point de l'ordre du jour est renseignée la majorité requise pour pouvoir statuer valablement.

L'Assemblée Générale extraordinaire est convoquée par un ou plusieurs copropriétaires détenant ensemble au moins la cinquième partie des quotités dans les parties communes, ou par le syndic, chaque fois que l'intérêt de la copropriété le requiert.

La date et l'ordre du jour des Assemblées Générales sont à chaque fois communiqués à temps par le syndic aux occupants d'un lot privatif dans l'immeuble qui n'auraient pas voix à l'Assemblée Générale ; il leur rappelle qu'ils peuvent remettre au syndic leurs questions ou observations formulées par écrit.

ARTICLE 38 : COMPOSITION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - Tout propriétaire d'un lot privatif est membre de l'Assemblée Générale et prend part aux délibérations.

Il peut se faire représenter à l'Assemblée Générale par un mandataire, qui soit lui-même membre ou non de l'Assemblée Générale, mais pas par le syndic.

En cas de scission du droit de propriété d'un lot privatif ou lorsque ce droit fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de prendre part aux délibérations est suspendu jusqu'au

moment où les intéressés désignent la personne qui exercera ce droit en leur nom.

ARTICLE 39 : QUORUM – L'Assemblée Générale ne délibère valablement que lorsque la moitié au moins des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils détiennent ensemble la moitié au moins des quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Si ce quorum n'est pas réuni une deuxième Assemblée Générale est convoquée qui se réunira après un délai de deux semaines au moins et qui délibérera valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents ou représentés et le nombre des quotités dans les parties communes qu'ils détiennent.

ARTICLE 40 : BUREAU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE – L'Assemblée Générale est ouverte par le syndic qui demande à l'Assemblée Générale de nommer un président, un secrétaire et deux scrutateurs.

A défaut de candidat ou si, au terme de deux tours de scrutin, l'Assemblée Générale ne réussit pas à désigner ces membres du bureau, le copropriétaire personnellement présent détenant le plus grand nombre de quotités dans les parties communes sera de plein droit président de l'Assemblée Générale ou, dès lors que divers copropriétaires détiendraient le même nombre de quotités, l'aîné en âge parmi eux.

ARTICLE 41 : DROIT DE VOTE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE – Chacun des copropriétaires dispose d'un nombre de voix qui correspond au nombre de ses quotités dans les parties communes.

Nul ne pourra cependant, même en qualité de mandataire, prendre part au scrutin à concurrence d'un nombre de voix supérieur au nombre de voix dont disposent ensemble les autres copropriétaires présents ou représentés.

Étant donné que les propriétaires des appartements et studios ne participent pas aux charges relatives au revêtement du passage conduisant aux garages, à la porte articulée et à l'aire de manœuvre située en retrait de l'immeuble à appartements, comme stipulé à l'article 25, ces propriétaires ne prendront donc pas part aux décisions relatives aux points de l'ordre du jour qui auraient spécifiquement trait à de telles décisions étant donné qu'elles ne les concernent pas. Pour le quorum de présence et le nombre des voix requises en vue de telles décisions on ne tiendra donc pas compte des quotités dans les parties communes détenues par les propriétaires des appartements et studios.

De même, dès lors qu'il y aurait lieu de prendre des décisions relatives aux deux ascenseurs de l'immeuble à appartements, seuls les propriétaires des lots privatifs situés du premier au troisième étage de l'immeuble à appartements y prendront part.

Une personne à laquelle l'association des copropriétaires aurait confié un mandat ou qui serait employée par celle-ci ne pourra, personnellement ni par procuration, prendre part aux délibérations et décisions relatives aux points de l'ordre du jour qui concernent la tâche qui lui est confiée.

A cet effet les copropriétaires ou leurs mandataires signeront, avant l'ouverture de l'Assemblée Générale, une liste des présences renseignant le nombre de voix à concurrence desquelles il peut être pris part aux scrutins et les points au vote desquels ils ne peuvent participer.

ARTICLE 42 : CONDITIONS DE MAJORITÉ – Les résolutions de l'Assemblée Générale sont adoptées à la majorité absolue, hormis les matières suivantes qui requièrent une majorité particulière.

Lors du comptage des voix les abstentions de même que les votes nuls ne sont pas pris en compte.

L'Assemblée Générale décide à la majorité des trois quarts des voix :

- de toute modification des statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- de tous les travaux qui concernent les parties communes, à l'exception de ceux dont le syndic peut décider ;
- de la constitution et de la composition d'un conseil d'administration chargé d'assister le syndic et de surveiller son administration.

L'Assemblée Générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

- de toute autre modification des statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de la copropriété ;

- de la modification de la destination du bien immeuble ;
 - de la reconstruction du bien immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
 - de toute acquisition de nouveaux biens immeubles destinés à devenir communs ;
 - de tous actes de disposition des biens immeubles communs.
- L'Assemblée Générale décide à l'unanimité des voix :
- de toute modification de la répartition des quotités dans la copropriété ;
 - de toute décision de l'Assemblée Générale relative à la reconstruction complète du bien immeuble.

ARTICLE 43 : COMPTES-RENDUS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES – Les Assemblées Générales font l'objet de comptes-rendus signés par le président, le secrétaire et les scrutateurs ; les membres qui le souhaitent, ou leurs mandataires, signent également.

Dans un délai raisonnable après la clôture de l'Assemblée Générale le syndic fait parvenir à tous les propriétaires, présents à l'Assemblée Générale ou non, une copie certifiée conforme de ce compte-rendu.

Ces comptes-rendus sont en outre inscrits dans un registre tenu au siège de l'association des copropriétaires où il peut, sur place et sans frais, être consulté par tout intéressé. La consultation s'effectue aux jours et heures à convenir avec le syndic. Le syndic est tenu de rendre la consultation possible endéans les trois jours de la demande qui lui est adressée à cet effet. Il peut aussi, dès lors que la personne habilitée s'en satisfait, délivrer une copie du texte coordonné des statuts et de toutes les résolutions encore actuelles de l'Assemblée Générale.

Moyennant la notification dont question ci-après les décisions de l'Assemblée Générale sont opposables à tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot privatif de l'immeuble, et à ceux auxquels un droit d'occupation a été accordé, en d'autres mots à tout occupant de l'immeuble. Les décisions peuvent être opposées par ceux auxquels elles sont opposables.

Les décisions prises avant la vente ou avant qu'un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation n'ait été accordée sont portées à la connaissance de l'acquéreur ou de l'occupant par celui qui confère le droit ou accorde l'autorisation.

Le vendeur ou celui qui accorde un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation est au regard de l'association des copropriétaires et de l'acquéreur ou titulaire responsable de tout dommage résultant du retard ou de l'absence d'une telle notification.

L'acquéreur ou l'occupant peuvent également s'adresser directement au syndic en vue de la consultation du registre dans lequel les résolutions de l'Assemblée Générale sont inscrites.

Les décisions prises après la vente ou après qu'un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation ait été accordée sont de plein droit et sans notification opposables à ceux qui étaient habiles à voter à l'Assemblée Générale qui les a adoptées.

L'occupant est informé de ces décisions par un avis qui lui est adressé par le syndic, par voie de courrier recommandé et dans un délai raisonnable après la prise de la décision.

ARTICLE 44 : RECOURS CONTRE LES RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE – Le recours contre les résolutions de l'Assemblée Générale est ouvert uniquement si et dans la mesure où la loi y pourvoit. Il en va de même de la prise à partie directe du juge, entre autres au sujet de toute matière qui concerne la copropriété, la répartition des quotités dans la copropriété ou la répartition des charges de celle-ci.

SECTION 5 : LE SYNDIC

ARTICLE 45 : MANDAT GÉNÉRAL – L'administration journalière de l'immeuble à appartements et de l'association des copropriétaires est assurée par un syndic.

ARTICLE 46 : NOMINATION – Le premier syndic est désigné par le maître de l'ouvrage pour un premier terme à durée indéterminée qui prendra de plein droit fin lors de la première Assemblée Générale.

Dès que la première Assemblée Générale s'est réunie elle devient seule habile à nommer et à révoquer le syndic.

Le mandat du syndic ne peut en aucun cas excéder une durée de cinq ans mais il est renouvelable ; sauf résolution expresse de l'Assemblée Générale le syndic ne peut prendre des engagements dont la durée excède celle de son mandat.

L'Assemblée Générale peut, à tout moment révoquer le syndic ou le suspendre temporairement, mais doit dans ce cas immédiatement pourvoir en son remplacement. L'Assemblée Générale peut également lui adjoindre un syndic provisoire, pour une durée déterminée ou dans un but déterminé.

PUBLICATION - La désignation ou nomination du syndic par l'Assemblée Générale est publiée sous huitaine sous la forme d'un extrait affiché à l'entrée de l'immeuble à appartements dans lequel est établi le siège de l'association des copropriétaires ; cette affiche doit être visible à tout moment et ne peut être déplacée.

L'extrait mentionne la date de la désignation ou nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme juridique, sa raison sociale et son siège.

Le cas échéant l'extrait sera complété par d'autres renseignements devant permettre à tout intéressé d'atteindre le syndic sans délai.

Il précise en outre où et quand le registre des résolutions de l'Assemblée Générale peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires. Le syndic est tenu de cet affichage.

- ARTICLE 47 : LES MISSIONS DU SYNDIC** - Le syndic a pour mission de :
- convoquer l'Assemblée Générale aux époques arrêtées par le présent règlement lorsque des copropriétaires détenant la cinquième partie au moins des quotités dans les parties communes de l'immeuble le demandent, ou de la propre initiative du syndic lorsqu'une décision qui intéresse la copropriété doit être prise d'urgence ;
 - inscrire dans le registre destiné à cet effet les résolutions de l'Assemblée Générale et les tenir pour consultation à la disposition de tout intéressé ;
 - exécuter ou faire exécuter les résolutions de l'Assemblée Générale ;
 - conformément aux dispositions des présents statuts porter les résolutions de l'Assemblée Générale à la connaissance de tous les titulaires d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation ;
 - prendre toutes les mesures conservatoires, poser tous les actes d'administration provisoire ;
 - veiller à la tranquillité et au bon ordre dans l'immeuble et au bon entretien de ses parties communes ;
 - administrer le patrimoine de l'association des copropriétaires ;
 - présenter son décompte périodique à chacun des copropriétaires ;
 - représenter l'association des copropriétaires tant en droit que pour l'administration des choses communes pour autant que la résolution d'agir en justice ou de s'y défendre ait été adoptée par l'organe compétent de l'association ;
 - au nom de l'association des copropriétaires conclure des contrats, selon les instructions qui lui ont été données par l'Assemblée Générale, en matière d'assurance comme précisé dans les présents statuts, de fournitures d'utilité publique, d'entretien des ascenseurs et autres appareils ou installations communes, d'engagement ou de congé du personnel d'entretien ;
 - attirer l'attention des propriétaires sur la nécessité, dès lors qu'elle existerait, d'adapter l'état de l'immeuble ou des parties communes, son mode d'utilisation, son entretien et son affectation en raison de prescriptions impératives des autorités, ou d'y conformer les statuts ;
 - délivrer au notaire qui le demande un état des frais décidés par l'Assemblée Générale avant le transport du lot privatif ou dus en raison de litiges nés avant le transport ;
 - en général effectuer toutes les missions qui lui sont confiées par la loi, par les statuts ou par l'Assemblée Générale.

ARTICLE 48 : COMPÉTENCE - Les présents statuts confèrent au syndic, en sa qualité d'organe de l'association, les compétences requises en vue de l'accomplissement de ses missions telles que définies à l'article précédent.

Le syndic, agissant dans les limites de sa mission, engage tous les copropriétaires et agit au nom de l'association des copropriétaires.

ARTICLE 49 : RESPONSABILITÉ - Le syndic est seul responsable de son administration ; il ne peut déléguer ses compétences si ce n'est qu'avec l'agrément de l'Assemblée Générale et uniquement pour une durée déterminée ou dans un but déterminé.

ARTICLE 50 : RÉMUNÉRATION - Le syndic est rémunéré conformément aux barèmes de la fédération professionnelle agréée dont il dépend ou, par analogie, conformément aux tarifs applicables à un courtier immobilier dans l'exercice de pareille mission.

ARTICLE 51 : CONSEIL D'ADMINISTRATION - L'Assemblée Générale peut à tout moment décider la constitution d'un conseil d'administration chargé d'assister le syndic et de surveiller son administration.

La composition du conseil d'administration, ses compétences et son mode opératoire sont arrêtés par l'Assemblée Générale.

Dès lors que pareil conseil d'administration serait constitué le syndic sera tenu de respecter ses directives, quand même cela conduirait à une restriction des pouvoirs qui lui sont conférés aux termes des présents statuts.

SECTION 6 : RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

ARTICLE 52 : ARRÊT DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR - Les statuts de l'immeuble à appartements peuvent être complétés par un règlement d'ordre intérieur sans toutefois pouvoir déroger à ce qui est stipulé dans les statuts ; en cas de contradiction les statuts prévalent.

Ce règlement d'ordre intérieur sera arrêté par le syndic et approuvé lors de la première Assemblée Générale de l'immeuble. Ce règlement d'ordre intérieur réglera entre autres l'usage et l'entretien du jardin à usage et jouissance communs et il sera établi un règlement relatif à l'aménagement et à l'entretien des jardinets à usage privatif dans le but d'assurer à ces jardinets un aspect homogène et esthétique.

Il sera néanmoins de la compétence exclusive de l'Assemblée Générale de déterminer le contenu de ce règlement d'ordre intérieur, de le modifier ou de le compléter dès qu'elle aura été convoquée pour la première fois. L'Assemblée Générale en décidera à la majorité des trois quarts des voix dès lors qu'il s'agira de la jouissance ou de l'usage des parties communes de l'immeuble à appartements.

Ce règlement ne doit pas être arrêté par acte notarié.

ARTICLE 53 : NOTIFICATION ET OPPOSABILITÉ - Dès lors qu'un règlement d'ordre intérieur serait dressé il sera, endéans le mois de sa rédaction par le maître de l'ouvrage, ou de son approbation par l'Assemblée Générale, déposé au siège de l'association des copropriétaires à la diligence du maître de l'ouvrage voire du syndic.

Le syndic adapte le texte du règlement d'ordre intérieur sans délai chaque fois que l'Assemblée Générale adopte une modification.

Tout intéressé peut consulter le règlement d'ordre intérieur, sur place et sans frais.

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur sont, de la même façon et aux mêmes conditions, opposable à ceux et par ceux auxquels sont également opposables les résolutions de l'Assemblée Générale.

SECTION 7 : DISPOSITIONS FINALES DIVERSES

ARTICLE 54 : ÉLECTION DE DOMICILE - Le comparant élit domicile en son siège social.

Tout copropriétaire qui ne serait pas domicilié en Belgique ou qui n'y résiderait pas habituellement est tenu d'élire domicile en Belgique à une adresse où tous avis, notifications et mises en demeure peuvent lui être adressées en vue de l'exécution des présents statuts.

En l'absence d'un tel domicile élu ce copropriétaire pourra être valablement atteint à l'adresse du lot privatif dont il est le propriétaire.

ARTICLE 55 : FRAIS - Les frais de rédaction des statuts de l'immeuble et des éventuels statuts supplémentifs, de même que de leur traduction en langue française, sont imputés aux acquéreurs des lots privatifs dans l'immeuble.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES - Le présent acte a été dressé en langue néerlandaise, avec une traduction en langue française ; toutes les versions en d'autres langues sont des traductions libres.

Dès lors que des différences seraient constatées entre les versions en néerlandais et en français la version en néerlandais prévaudra toujours.

CONFIRMATION D'IDENTITÉ - Conformément à la loi organique du notariat le notaire soussigné certifie connaître les parties sinon avoir vérifié leur identité sur production de leur carte d'identité et/ou recherche au registre national.

Pour satisfaire au prescrit de la Loi Hypothécaire le notaire certifie au sujet des parties

concernées par le présent acte :

- a. pour les personnes physiques : les noms, prénoms, dates et lieux de naissance sur foi des registres de l'État Civil et/ou de leur livret de mariage ;
- b. pour les personnes morales : la raison sociale, la forme juridique, le siège social, la date de la constitution, le numéro de l'immatriculation à la T.V.A. ou au registre national.

DISPOSITIONS FINALES

1. Le comparant déclare être pleinement capable et ne pas se trouver en situation de faillite ou d'interdiction, ni avoir sollicité un concordat judiciaire.

2. Le comparant a déclaré qu'à son avis les actes juridiques qui font l'objet du présent acte ne donnent pas lieu à un manifeste conflit d'intérêts, qu'il considère que les clauses du présent acte sont équilibrées et qu'il les accepte.

Le comparant confirme en outre que le notaire l'a dûment informé quant aux droits, obligations et charges qui découlent du présent acte et qu'il lui a dispensé des conseils impartiaux.

3. Pour autant que de besoin le comparant confirme que tous les actes antérieurs auxquels il est fait référence dans le présent acte constituent avec le présent acte un ensemble pour avoir conjointement valeur d'acte authentique.

LECTURE -

1. Le comparant reconnaît avoir reçu un projet du présent acte, cinq jours au moins avant sa passation.

2. Le présent acte a fait l'objet d'une lecture intégrale en ce qui concerne les mentions visées à l'article 12, alinéas 1 et 2, de la loi organique du notariat, et en ce qui concerne les modifications apportées au projet communiqué au préalable.

3. L'ensemble de l'acte a été commenté par le notaire instrumentant à l'intention du comparant.

DONT ACTE.

Fait et passé à Waregem, en l'Étude du notaire Thérèse Dufaux, à la date comme ci-dessus.

Et après que tout ce qui précède ait été accompli, le comparant a signé avec nous, notaires, la présente minute étant conservée par le notaire Marc Van Hauwaert.

Pour traduction fidèle

(du néerlandais en français)
Le traducteur assermenté
(près le Tribunal de première instance à 1000 Bruxelles)



Jean-Paul fobe
04.04.2001