



Droit d'écriture : cent euros (100 EUR)

SRL "Philippe DUSART – société notariale"  
Rue Louvrex 83/11 – 4000 Liège  
Numéro d'entreprise : 0842.808.254

**ACTE DE BASE MODIFICATIF – RESIDENCE « LES LUPINS »**

Transcrit au bureau Sécurité  
juridique de Liège I  
Le  
Dépôt

Répertoire numéro : 2025/  
Annexe : \*

**ACTE DE BASE MODIFICATIF ET REGLEMENT DE  
COPROPRIETE**

*Association des copropriétaires de la  
**RESIDENCE « LES LUPINS »**  
ayant son siège à 4000 Liège, Rue des Guillemins 113  
inscrite au registre des personnes morales à Liège sous le numéro BE  
0872.438.982*

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ**

**LE \***

En l'étude, à 4000 Liège, rue Louvrex, 83/11.

Devant Nous, **Maître Philippe DUSART**, Notaire de résidence à Liège (2<sup>e</sup>  
canton)

**A COMPARU :**

L'Association des Copropriétaires de la « **RESIDENCE LES LUPINS** »,  
ayant son siège à l'adresse de la Résidence à 4000 Liège, rue des Guillemins 113,  
inscrite au registre des personnes morales à Liège sous le numéro BE 0872.438.982.

Ici représentée par son syndic la société anonyme « ADK SYNDIC »,  
précédemment dénommée "GROUPE ADK", dont le siège social est établi à 4020  
Liège, rue des Fories, 2, inscrite au registre des personnes morales à Liège sous le  
numéro TVA 0417.254.111, nommé à cette fonction par décision de l'ordinaire du  
le \* pour une durée de trois ans, elle-même représentée par Madame HENRY Gaëlle  
Marise Philippe Pascal, née à Liège le 27 mars 1989, numéro national 89.03.27-  
314.87, domiciliée à 4130 Esneux, Rue Grandfosse 35, en vertu d'une procuration  
authentique reçue par le notaire Philippe LABÉ à Liège le 17 décembre 2013, dont  
une expédition restera ci-annexée.

Ci-après dénommée : « **l'association des copropriétaires** ».

**EXPOSE PREALABLE**

La partie comparante déclare :

1. Que le permis de bâtir relatif à l'immeuble sis à Liège, rue des Guillemins 113 avait été délivré par le collège communal de la Ville de Liège en date du 29 octobre 1976, sous le numéro 49.192/B.

Ce permis a fait l'objet d'une modification en date des :

- 24 octobre 1977 sous le numéro 49781/B pour transformer un immeuble à appartements et un parking,
  - 26 février 1979 sous le numéro 50052 pour transformer un immeuble d'appartements en bureau,
  - 21 août 2003 pour déplacer une porte de garage,
  - 3 octobre 2006 pour rénover des pignons et travaux de toiture,
  - 6 janvier 2024 pour transformer un immeuble de bureaux en immeuble d'appartements et
  - 24 février 2025 pour modifier les garde-corps en façade avant et la cabanon de toiture.
2. Que l'acte de base et le règlement de copropriété de la résidence « LES LUPINS » ont été dressés aux termes de l'acte reçu par Jacques WAHA à Herstal le 24 novembre 1977, transcrit au bureau des hypothèques de Liège Premier bureau le 30 novembre suivant, volume 3344 numéro 13. Les plans relatifs à la division de l'immeuble sont restés annexés à l'acte de base initial.
  3. Que la résidence « Les Lupins » était initialement composée d'une partie « Habitat » (4.286/10.000èmes dans les parties communes) et d'une partie « Parkings » (5.714/10.000èmes dans les parties communes).
  4. Que l'acte de base initial a été modifié aux termes de l'acte reçu par le notaire Marc BERNAERTS, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Jacques WAHA, à Liège, le 6 février 1980, transcrit au bureau des hypothèques de Liège Premier bureau le 7 février suivant, volume 3646 numéro 4.

Aux termes de cet acte, il était notamment stipulé ce qui suit :

**« Compte tenu de ce que la partie "Habitat" "Résidence Les Lupins, deviendra propriété d'une seule personne qui l'affectera à l'installation de bureaux, toutes les stipulations, clauses et conditions régissant les termes dudit acte de base et ses annexes les droits et les obligations des copropriétaires entre eux de la partie "Habitat" deviennent sans objet et sont supprimées.**

*Ainsi en est-il de toutes les stipulations pour autant qu'elles ne concernent que la partie Habitat, relatives au statut de l'immeuble, aux règles d'habitat à l'administration de la copropriété, aux assemblées générales à la gérance, la comptabilité des charges, reçus, provision et au règlement d'ordre intérieur, lesquels sont considérées comme inopposables à la comparante sous candidat acquéreur de la partie Habitat.*

*Les comparants sous 1/ et 2/ déclarent renoncer aux prérogatives leurs attribuées dans le dit acte de base à l'exception pour la comparante sous*

*1/ de son droit de propriété sur les murs mitoyens faisant l'objet de l'article 2 du titre II « réserve de Mitoyenneté » de l'acte de base et de son droit d'apposer en façade sur le linteau surmontant l'entrée de la partie Parkings (B) ) une publicité relative à la commercialisation des biens de la partie (B)) ainsi que la publicité reprise au point D de l'article 21 du cahier des clauses et conditions générales annexé à l'acte de base.*

*Par contre sont expressément maintenues toute stipulations clauses et conditions régissant les droits et obligations des copropriétaires entre eux de la partie Parking et des servitudes, obligations et droits établis entre la partie habitat et la partie Parking et vice versa. »*

5. Que cet acte modificatif a mis fin **depuis cette date du 6 février 1980 à la copropriété générale entre la partie HABITAT et la partie PARKINGS**, la copropriété ne concernant plus que la partie PARKINGS, ce qui est confirmé par la comparante ainsi que par la Société à responsabilité limitée « iNtraGuillemins », en abrégé « iNtraG », ayant son siège à 4500 Huy, rue des Vergiers, 74, immatriculée à la BCE sous le numéro 0803.260.067.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Philippe DUSART, à Liège (2<sup>e</sup> canton) en date du 23 juin 2023, publié aux annexes du Moniteur belge le 30 juin suivant sous le numéro 23363886 et dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis lors.

Ici représentée par \*.

Intervenant aux présentes en tant que propriétaire de la partie « Habitat » pour l'avoir acquise aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe DUSART, soussigné, et Maître Giacomo NOTARRIGO, Notaire à Liège, en date du 29 avril 2024, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le 22 mai suivant, dépôt 3475, de l'INASTI, propriétaire trentenaire.

Ceux-ci confirmant ensemble que plus aucune assemblée générale plénière des entités HABITAT et PARKING ne se sont d'ailleurs tenues depuis cette date.

6. Que l'Administration du cadastre n'a jusqu'à ce jour pas tenu compte de cette modification opérée il y a plus de trente ans et n'a pas procédé à la mutation intervenue.

Qu'à cet effet la partie comparante et la partie intervenante ont fait établir un plan de géomètre dressé en date du 19 mai 2025 par le bureau LN dont les bureaux se situent à 4470 Saint-Georges-sur-Meuse, représenté par Monsieur Noël LEONARD, géomètre-expert afin de faire rectifier la situation.

Il ressort de ce plan que la parcelle source à savoir la parcelle cadastrée section B numéro 468 T2 P0000 est divisée en 2 lots :

- Le Lot 1 (partie Habitat) tel que repris sous teinte verte audit plan pour une superficie de 185 m<sup>2</sup> et faisant l'objet du numéro parcellaire réservé \* ;

- Le Lot 2 (partie Parkings) tel que repris sous teinte orange audit plan pour une superficie de 1.315 m<sup>2</sup> et faisant l'objet du numéro parcellaire réservé \*.

Ledit plan restera annexé au présent acte mais ne sera pas transcrit. Ce plan est repris sous le numéro de référence 62805/\* à la base de données de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale. Les parties certifient que ce plan est repris dans ladite base, sans avoir été modifié depuis la délivrance de ce numéro de référence. En conséquence et en exécution de l'article 3.30, §3 du Code civil et de l'article 26, alinéa 3, 2° du Code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que le plan ne sera pas présenté à la formalité de l'enregistrement et sollicitent que le plan soit réputé transcrit sans présentation du plan à la formalité.

7. Que cette situation date depuis plus de trente ans, en suite d'une possession continue, paisible, publique et non équivoque, telle qu'elle est déterminée par les articles 3.21 et 3.26 du Code civil, depuis le 6 février 1980.

Ceci exposé, la partie comparante et la partie intervenante nous requièrent d'acter que la SRL « iNtraGuillemins » reconnaît être seule propriétaire du terrain d'assiette précadastré section B numéro \*, qui ne fait donc plus partie de la Résidence « Les Lupins » ; ce qui est confirmé par l'ensemble des copropriétaires de la partie « Parkings » de ladite Résidence et que l'ensemble des copropriétaires de la partie « Parkings » de la Résidence Les Lupins, tels que représentés par le syndic, reconnaissent que le terrain d'assiette précadastré section B numéro \* est une partie commune de la copropriété exclusivement, ce qui est confirmé par la SRL « iNtraGuillemins ».

A la suite de la division de la parcelle et compte tenu de la configuration des lieux et de l'usage,

**A. il est constaté que les servitudes présentes à l'acte de base initial subsisteront entre les deux lots :**

« DESCRIPTION DE LA PARTIE (A) HABITAT

(...)

**REMARQUES :**

2) *Les parties communes décrites ci-dessus [de la partie habitat, soit la parcelle \*] devront recevoir, à titre perpétuel et gratuit, tout compteur ou décompteur, canalisations et accessoires nécessaire ou utile aux parkings.*

3) *tous tuyaux, conduites et canalisations d'eau, d'électricité, de gaz et d'égouts, rien n'excepté ni réservé, nécessaires ou utiles aux parkings pourront être fixés dans les parties communes et privatives de la partie HABITAT [soit la parcelle \*], qui devront toujours accorder libre accès pour permettre tous travaux qui seraient nécessaires ou utiles à ces tuyaux, conduites et canalisations. »*

A ce sujet, les parties aux présentes précisent que la CILE et RESA ont informé les comparants qu'il était impossible de placer les compteurs privatif eau et électricité des parkings dans la copropriété parking (lot 2). Ces compteurs sont donc placés dans le lot numéro 1.

Les deux lots disposent également d'un compteur eau « incendie » commun ; lequel est également placé dans le lot numéro 1. Le coût relatif à la location du compteur et à son éventuelle consommation sera réparti entre les deux lots, chacun pour moitié.

Afin d'effectuer un relevé annuel des compteurs ou des travaux d'entretien et de réparation de ces derniers, une servitude est constituée au profit du lot numéro 2 à charge du propriétaire du lot numéro 1, moyennant avertissement préalable par écrit au propriétaire ou occupant dudit lot.

*« DESCRIPTION DE LA PARTIE (B) PARKING*

*(...)*

*REMARQUES :*

*A. en ce qui concerne les emplacements qui sont situés à l'endroit des gaines ou grilles d'aération, ils doivent à tout moment donner libre accès auxdites gaines pour entretien, réparations, remplacement et/ou autre travail qui pourrait s'avérer utile ou nécessaire. Cette disposition constitue une servitude de passage perpétuelle et gratuite.*

*B. Si pour des raisons techniques ou par décision des autorités compétentes, des gaines ou grilles d'aération devaient être ajoutées ou déplacées, les futurs acquéreurs en acceptent la même charge que les emplacements décrits ci-dessus et figurés aux plans ci-annexés. [voir description des biens ci-après dans l'acte de base]*

*C. Par aération, gaine ou grille, on entend les conduits, les gaines ou grilles proprement dites ainsi que tout dispositif devant les compléter en matière d'aération de garage que ces aérations soient statiques ou mécaniques. »*

*« Article 3 : Servitudes.*

*A) Les lots privatifs et leurs quotités dans les parties communes (construction et terrain) sont vendus aux acquéreurs avec le bénéfice ou la charge de toutes les servitudes qui peuvent y être inhérentes, actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, dont ils pourraient être avantagés ou grevés, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention de ECO ni recours contre elle.*

*A titre d'exemples, non limitatifs :*

*Les servitudes de vue ou de surplomb qui pourraient exister d'un bien sur l'autre ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice versa).*

*En général, l'existence dans les propriétés privatives, et dans les parties communes de tous appareillages ou services communs au sens le plus large ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privatifs.*

*B) 1. L'emplacement pour voiture n° 103 est grevé d'une servitude de passage vers la machinerie de l'ascenseur et d'une autre servitude pour l'entretien de la fosse et de la pompe.*

*2. Les emplacements n°s 11-15-36-40-62-66-87-91-113-117-139-143 ont une gaine de ventilation dans le fond et sur toute la largeur. Ils doivent, ainsi que tous ceux qui en seraient pourvus ultérieurement, donner à tout moment libre accès*

auxdites gaines pour entretien, réparations, remplacement et/ou autre travail. [voir remarques A-B-C. ci juste avant]

*C) il est créé une servitude au profit des parties communes spéciales B, étant la partie PARKING [aujourd'hui parcelle n° \*], fond dominant, à charge des parties communes spéciales A, étant la partie HABITAT [aujourd'hui parcelle n° \*], fond servant, pour tout ce qui concerne l'utilisation des canalisations diverses d'égouts, eaux usées, eaux pluviales, bassin d'orage, etc ...*

*Ceci implique l'utilisation de toute tuyauteries, canalisations, chambres de visite et disconnecteur etc ... nécessaire ou utile pour l'exploitation de la partie (B) PARKING.*

*Cette servitude est créée perpétuellement et gratuitement.*

*Ainsi les parties communes spéciales B, PARKING, n'auront à aucun moment à intervenir dans aucuns frais d'entretien, de réparations et de remplacements des équipements précités. Il en sera de même pour le bassin d'orage.*

*Au sujet de cette servitude, les parties aux présentes précisent qu'il existe, au niveau -1 de la partie habitat, dans le couloir permettant l'accès aux différentes caves, au niveau des caves n° 14 et 17, une fosse dans laquelle se trouve une pompe de relevage/évacuation des eaux de l'entité PARKING. Il existe également différents tuyaux provenant du niveau -2 du parking et du WC à usage de l'entité PARKING dont question ci-après dans l'acte de base.*

*Monsieur Pire, représentant de l'entité HABITAT, déclare que la majorité des descentes pluviales et évacuations ont été déviées et ne passent plus par le bassin d'orage commun. Seules les évacuations des terrasses arrière et le sterput de la chaufferie sont encore reliés au bassin d'orage.*

*Les parties déclarent que la pompes et ces canalisations constituent une servitude au profit de l'entité parking (lot 2) à charge de l'entité habitat (lot1). De commun accord, les parties déclarent que les frais d'entretien, réparations, remplacement seront désormais répartis pour moitié entre le fond servant et le fond dominant.*

Commenté [PW1]: Accord PARKING à recevoir

#### *D) Canalisation :*

*Toutes les conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de télévision ou de télédistribution, tous les tuyaux d'évacuation, les éventuelles aérations et de façon générale, toutes les canalisations, rien n'excepté ni réservé, peuvent être placées dans les parties communes générales et spéciales A et B et dans les lots privatifs, de la façon à déterminer librement par ECO.*

*Il en est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite techniquement nécessaires et/ou indispensables à cet égard.*

*Les acquéreurs et usagers ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leur lot pour permettre tous les travaux qui seraient nécessaires à ces conduites, tuyaux ou canalisation.*

#### *E) Abris :*

*Suivant les prescriptions éventuelles des autorités publiques, les caves et les passages communs indiqués aux plans en annexe pourront être affectés comme abris dans l'immeuble et ils pourront être utilisés comme tels dans les conditions et circonstances définies par les autorités publiques. Ces caves et passages pourront*

être grevés de cette servitude sans aucune indemnité quelle qu'elle soit au profit des acquéreurs, propriétaires de ces caves, sans recours contre ECO.

**F) Cabines à Haute Tension – Cabines de détente pour le gaz :**

Si la compagnie distributrice d'électricité et/ou du gaz exigeait l'installation dans la « Résidence LES LUPINS », d'un appareillage de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente de pression pour le gaz, ECO reçoit mandat irrévocable des acquéreurs de négocier en leur nom et pour leur compte toutes conditions se rapportant à l'établissement de ces appareils et de passer tous actes et contrats quels qu'ils soient à cet effet.

Les locaux où lesdits appareils de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente pour le gaz seraient éventuellement installés, seront des parties communes de la Résidence mais ne pourront être utilisés par les propriétaires de biens privés.

Seules lesdites compagnies y auront accès, à tous moments.

Les installations et matériels se rapportant à la transformation du courant électrique à haute tension et la détente de pression pour le gaz restent la propriété exclusive des sociétés distributrices qui en auront l'entretien, y compris celui des locaux mis à leur disposition.

Au cas où lesdites sociétés acquerraient un droit quelconque dans la résidence, ECO en recevra le prix à son seul profit.

**G) Déménagements :**

S'il était placé deux poutrelles de déménagements ou une potence mobile à la façade arrière de la partie (A) HABITAT, une servitude serait créée au profit de la partie A, fond dominant, sur le fond servant, c'est-à-dire :

- 1) les sept premiers mètres de la toiture de la partie (B) PARKING (deux lanterneaux amovibles maximum, dont un pour accéder à la toiture, et dépôt des meubles sur la toiture).
- 2) la superficie ad hoc au rez-de-chaussée avec les inconvénients que cela comporte.

Tous dégâts occasionnés seront à charge du propriétaire ou de l'utilisateur. »

Au sujet de cette dernière servitude : G) Déménagement, les parties aux présentes constatent qu'un lanterneau existe et que la servitude a été créée. Elles déclarent vouloir étendre la servitude sur une longueur de 8 mètres à partir de la mitoyenneté. Elle pourra en outre être utilisée pour le placement d'échafaudage en vue de la réfection de la façade.

Commenté [PW2]: Accord PARKING à recevoir

**B. il est constitué par les présentes les servitudes suivantes :**

**1. Servitude par destination du propriétaire**

Il est possible que la division constatée par le présent acte donne naissance à un état de choses qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Elles trouvent leur origine dans la destination des propriétaires consacrée par l'article 3.119 du Code civil, lequel dispose comme suit :

« Une servitude naît par destination du propriétaire lorsque les deux fonds actuellement divisés ont appartenu à un même propriétaire et qu'un lien de service,

*réalisé ou maintenu par ce propriétaire unique, existe entre les fonds au moment de la division.*

*Ce mode d'acquisition ne vaut que pour les servitudes apparentes au moment de la division. »*

Il en est notamment ainsi :

- Les servitudes de vues ou de surplomb qui pourraient exister d'une entité sur une autre, d'un bien privatif sur un autre.
- L'existence et le passage de canalisations et conduites de toute nature (égouts, eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, et cætera) et des gaines de ventilation, en surface, au sol ou en sous-sol.
- L'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées et cætera.
- des terrasses qui seront, en cas de nécessité, grevées d'une servitude permettant le passage de tous les occupants de l'immeuble, pour permettre leur évacuation.

Les énumérations qui précèdent sont exemplatives et non limitatives.

## 2. Servitude de passage

Il est créé une servitude de passage réelle et perpétuelle grevant le fonds servant à savoir le lot numéro 1, permettant l'accès des véhicules et des piétons au parking depuis la rue des Guillemins, et ce, à usage exclusif du fonds dominant à savoir le lot numéro 2.

L'entrée de cette servitude de passage se fera par le volet électrique en ce qui concerne les véhicules et la porte d'entrée à rue pour les piétons.

L'assiette de cette servitude est reprise au plan de géomètre sous hachuré magenta.

Le fonds servant s'engage à ne pas obstruer ou entraver de quelque manière que ce soit l'exercice de la servitude de passage.

Les frais d'entretien de cette servitude seront à charge du fonds dominant, ainsi que d'une manière générale l'ensemble des frais relatifs à l'entrée avec sa porte automatique et toutes installations à l'usage des parkings.

Les frais relatifs à la porte d'entrée commune pour les piétons seront à charge du fonds servant et du fonds dominant par moitié.

## 3. Servitude de surplomb

De la même manière, il est constitué par les présentes une servitude de surplomb à titre réel et perpétuel en ce qui concerne les balcons situés en façade arrière (dont la limite est figurée en pointillés bleu clair sous au plan ci-avant) et la gaine technique partant du dernier niveau de la partie habitat et allant jusqu'au niveau -1 de la partie parking (figurée sous teinte bleue au plan ci-avant) du lot numéro 1 en surplomb du lot numéro 2.

\* \*

\*



En vue de la réécriture de l'acte de base de la copropriété parking, les comparants nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- les plans des trois niveaux (0, -1 et -2) de l'entité parking réalisés par le bureau LN dont les bureaux se situent à 4470 Saint-Georges-sur-Meuse, représenté par Monsieur Noël LEONARD, géomètre-expert, en date du 19 mai 2025. Ces plans signés ne varient par les comparants et nous, Notaire, resteront annexés au présent acte mais ne seront pas présentés à l'enregistrement, ni à la transcription au bureau compétent de l'administration générale de la documentation patrimoniale dans la mesure où ils sont repris dans la base de données des plans de délimitation de la documentation patrimoniale sous la référence 62805/\* et que les comparants déclarent qu'ils n'ont pas été modifiés depuis lors. Les comparants sollicitent l'application de l'article 26,3<sup>e</sup> alinéa 2<sup>o</sup> du Code des droits d'enregistrement et de l'article 3.30§3 du Code civil ;

- le tableau des quotités dans les parties communes générales établi sur base d'un rapport dressé, par le bureau LN dont les bureaux se situent à 4470 Saint-Georges-sur-Meuse, représenté par Monsieur Noël LEONARD, géomètre-expert, en date du 19 mai 2025, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par les comparants et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

Que par conséquent, la présente adaptation de l'acte de base de la « RESIDENCE LES LUPINS », ayant son siège à l'adresse de la Résidence à 4000 Liège, rue des Guillemins 113 ne concerne qu'exclusivement la partie « Parkings » ; la partie « Habitat » ne faisant plus partie de la copropriété depuis le 6 février 1980.

Que le syndic a soumis à l'approbation de l'assemblée générale une version adaptée et coordonnée de l'acte de base existant et du règlement de copropriété.

Qu'aux termes de l'assemblée générale extraordinaire tenue en date du \* dont le procès-verbal restera ci-annexé, l'association des copropriétaires a marqué son accord sur la présente adaptation de l'acte de base et a requis le syndic de procéder à sa signature.

Il convient de se référer à l'acte de base originel en ce qui concerne l'origine de propriété.

Ceci exposé, l'association des copropriétaires, représentée par son syndic, Nous a requis, Nous Notaire, de remplacer purement et simplement l'ensemble des statuts de la copropriété de la résidence comme suit :

## TITRE 1 – ACTE DE BASE

### CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

La Résidence comprend, compte tenu notamment de l'acte de base modificatif du 6 février 1980 :

#### Rez-de-chaussée se composant de :

- des parties communes savoir : les installations, à l'exclusion du terrain, se situant notamment sur le lot 1 dont question ci-avant à l'usage des parkings à savoir l'entrée des parkings avec sa porte automatique, la porte d'accès pour les piétons, le

WC avec son installation et sa porte, les canalisations d'eau et d'électricité, les décharges, les ventilations et tout ce qui sert à l'utilisation des parkings.

L'aire de circulation, les deux escaliers avec cage, portes et sas, l'ascenseur avec sa cage, la porte et son sas, les gaines de ventilation et leurs appareillages, les canalisations d'eau et d'électricité jusqu'aux compteurs, toutes les canalisations de chutes d'eaux pluviales des toitures, les tuyauteries des eaux usées, les sterfputs, la rampe d'accès aux niveaux inférieurs et en général, tout ce qui est utilisé par les occupants des parkings.

- des parties privatives savoir :

- six (6) box numérotés 1-20-21-22-24-25

Les box n° 1 et 24 sont à hauteur variable.

- quarante-cinq (45) emplacements pour voiture numérotés de 2 à 19, 23 et 26 à 51.

Les emplacements numéros 11-15-36 et 40 ont une gaine de ventilation dans le fond et sur toute la largeur.

Les emplacements pour voiture numéros 2 et 3 sont à hauteur variable contre le mur mitoyen.

**Niveau -1 se composant de :**

- des parties communes savoir : l'aire de circulation, les deux escaliers avec cage, porte et sas, l'ascenseur avec sa cage, sa porte et son sas, les gaines de ventilation et leurs appareillages, les canalisations d'eau et d'électricité jusqu'aux compteurs, toutes les canalisations de chutes d'eaux pluviales, les tuyauteries des eaux usées, dans le sol ou suspendues, les sterfputs, les rampes d'accès aux niveaux supérieur et inférieur et en général tout ce qui est utilisé par les occupants des parkings.

- des parties privatives savoir :

- six (6) box numérotés 52-71-72-73-75-76

- quarante-cinq (45) emplacements pour voiture numérotés de 53 à 70-74-77 à 102.

Les emplacements numéros 62-66-87 et 91 ont une gaine de ventilation dans le fond et sur toute la largeur.

**Niveau -2 se composant de :**

- des parties communes savoir : l'aire de circulation, les deux escaliers avec cage, portes et sas, l'ascenseur avec sa cage, sa fosse, sa porte et son sas, le local machinerie ascenseur et les appareillages, la cave, pour la concierge, sous l'escalier près de l'ascenseur, les gaines de ventilation et leurs appareillages, les canalisations d'eau et d'électricité jusqu'aux compteurs, toutes les canalisations de chutes d'eaux pluviales, les tuyauteries des eaux usées, dans le sol ou suspendues, les sterfputs, fosses à pompe, pompe et autres, la rampe d'accès aux niveaux supérieurs et en général tout ce qui est à l'usage des occupants.

- des parties privatives savoir :

- cinq (5) box numérotés 122-123-124-127-128. Le box 124 possède un débarras sous l'escalier près de la rampe.

- quarante-sept (47) emplacements pour voiture numérotés 103 à 121-125-126-129 à 154.

L'emplacement numéro 103 est grevé d'une servitude de passage vers la machinerie de l'ascenseur et d'une autre servitude pour l'entretien de la fosse et de la pompe.

L'emplacement numéro 125 est à hauteur variable.

Les emplacements 113-117-139 et 143 doivent permettre le passage pour accéder aux gaines de ventilation.

**Niveau toiture se composant de :**

- des parties communes savoir : l'ossature, l'isolation, le recouvrement, l'escalier de secours avec sa cage, sa porte et sa toiture, les souches de cheminées, gaines, ventilations et autres et leurs accessoires éventuels, les lanterneaux s'il y en a, les chenaux, leurs crépines, écoulement et accessoires, le cabanon de l'ascenseur.

Cette toiture est inaccessible sauf pour son entretien, sortie de secours, incendie et pour ce qui est dit ci-avant dans les servitudes (déménagement).

Il résulte de la division de la parcelle source que l'identification cadastrale des parties communes et des différents lots privatifs est modifiée comme suit :

| <b>Lots</b>      | <b>Nouvel identifiant parcellaire réservé</b> |
|------------------|---|
| Parties communes | *   |
| Box 1            | *   |
| Parking 2        | *   |
| Parking 3        | *   |
| Parking 4        | *   |
| Parking 5        | *   |
| Parking 6        | *   |
| Parking 7        | *   |
| Parking 8        | *   |
| Parking 9        | *   |
| Parking 10       | *   |
| Parking 11       | *   |
| Parking 12       | *   |
| Parking 13       | *   |
| Parking 14       | *   |
| Parking 15       | *   |
| Parking 16       | *   |
| Parking 17       | *   |
| Parking 18       | *   |
| Parking 19       | *   |
| Box 20           | *   |
| Box 21           | *   |
| Box 22           | *   |
| Parking 23       | *   |
| Box 24           | *   |
| Box 25           | *   |
| Parking 26       | *   |
| Parking 27       | *   |
| Parking 28       | *   |
| Parking 29       | *   |

|            |   |
|------------|---|
| Parking 30 | * |
| Parking 31 | * |
| Parking 32 | * |
| Parking 33 | * |
| Parking 34 | * |
| Parking 35 | * |
| Parking 36 | * |
| Parking 37 | * |
| Parking 38 | * |
| Parking 39 | * |
| Parking 40 | * |
| Parking 41 | * |
| Parking 42 | * |
| Parking 43 | * |
| Parking 44 | * |
| Parking 45 | * |
| Parking 46 | * |
| Parking 47 | * |
| Parking 48 | * |
| Parking 49 | * |
| Parking 50 | * |
| Parking 51 | * |
| Box 52     | * |
| Parking 53 | * |
| Parking 54 | * |
| Parking 55 | * |
| Parking 56 | * |
| Parking 57 | * |
| Parking 58 | * |
| Parking 59 | * |
| Parking 60 | * |
| Parking 61 | * |
| Parking 62 | * |
| Parking 63 | * |
| Parking 64 | * |
| Parking 65 | * |
| Parking 66 | * |
| Parking 67 | * |
| Parking 68 | * |
| Parking 69 | * |
| Parking 70 | * |
| Box 71     | * |
| Box 72     | * |

|             |   |
|-------------|---|
| Box 73      | * |
| Parking 74  | * |
| Box 75      | * |
| Box 76      | * |
| Parking 77  | * |
| Parking 78  | * |
| Parking 79  | * |
| Parking 80  | * |
| Parking 81  | * |
| Parking 82  | * |
| Parking 83  | * |
| Parking 84  | * |
| Parking 85  | * |
| Parking 86  | * |
| Parking 87  | * |
| Parking 88  | * |
| Parking 89  | * |
| Parking 90  | * |
| Parking 91  | * |
| Parking 92  | * |
| Parking 93  | * |
| Parking 94  | * |
| Parking 95  | * |
| Parking 96  | * |
| Parking 97  | * |
| Parking 98  | * |
| Parking 99  | * |
| Parking 100 | * |
| Parking 101 | * |
| Parking 102 | * |
| Parking 103 | * |
| Parking 104 | * |
| Parking 105 | * |
| Parking 106 | * |
| Parking 107 | * |
| Parking 108 | * |
| Parking 109 | * |
| Parking 110 | * |
| Parking 111 | * |
| Parking 112 | * |
| Parking 113 | * |
| Parking 114 | * |
| Parking 115 | * |

|             |   |
|-------------|---|
| Parking 116 | * |
| Parking 117 | * |
| Parking 118 | * |
| Parking 119 | * |
| Parking 120 | * |
| Parking 121 | * |
| Box 122     | * |
| Box 123     | * |
| Box 124     | * |
| Parking 125 | * |
| Parking 126 | * |
| Box 127     | * |
| Box 128     | * |
| Parking 129 | * |
| Parking 130 | * |
| Parking 131 | * |
| Parking 132 | * |
| Parking 133 | * |
| Parking 134 | * |
| Parking 135 | * |
| Parking 136 | * |
| Parking 137 | * |
| Parking 138 | * |
| Parking 139 | * |
| Parking 140 | * |
| Parking 141 | * |
| Parking 142 | * |
| Parking 143 | * |
| Parking 144 | * |
| Parking 145 | * |
| Parking 146 | * |
| Parking 147 | * |
| Parking 148 | * |
| Parking 149 | * |
| Parking 150 | * |
| Parking 151 | * |
| Parking 152 | * |
| Parking 153 | * |
| Parking 154 | * |

**Quotités dans les parties communes.**

Les parties communes ont été divisées dans l'acte de base initial, tel que modifié par l'acte de base du 6 février 1980, en CINQ MILLE SEPT CENT

QUATORZE MILLIEMES / CINQ MILLE SEPT CENT QUATORZE MILLIEMES (5.714/5.714èmes).

Elles comprennent, d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Il s'agit notamment du terrain servant d'assiette à la résidence **tel que celui-ci est repris au plan ci-annexé sous LOT 2**, des gros murs, de la toiture.

La répartition du droit de propriété sur les lots privatifs existant avant l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010, le présent acte ne comprend ni le mode de répartition des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative, ni les critères motivés et le mode de calcul de répartition des charges.

#### CHAPITRE II. FIXATION DES QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES

La copropriété a été divisée en parties privatives et en parties communes.

Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble sont divisées en CINQ MILLE SEPT CENT QUATORZE MILLIEMES / CINQ MILLE SEPT CENT QUATORZE MILLIEMES (5.714/5.714èmes).

Les parties privatives consistent en:

##### Au niveau du rez-de-chaussée :

- les 6 garages box numérotés 1-20-21-22-24 et 25 chacun : 46/5.714èmes ;
- les 45 emplacements pour voitures numérotés 2 à 19-23-26 à 51 chacun : 36/5.714èmes ;

##### A niveau -1 :

- les 6 garages box numérotés 52-71-72-73-75 et 76, chacun : 46/5.714èmes
- les 45 emplacements pour voitures numérotés 53 à 70-74-77 à 102, chacun : 36/5.714èmes ;

##### A niveau -2 :

- les 5 garages box numérotés 122-123- 124-127 et 128, chacun : 46/5.714èmes
- les 47 emplacements pour voitures numérotés 103 à 121-125-126-129 à 154 chacun ; 36/5.714èmes.

Récapitulatif des quotes-parts :

| Lots       | Quotités |
|------------|----------|
| Box 1      | 46       |
| Parking 2  | 36       |
| Parking 3  | 36       |
| Parking 4  | 36       |
| Parking 5  | 36       |
| Parking 6  | 36       |
| Parking 7  | 36       |
| Parking 8  | 36       |
| Parking 9  | 36       |
| Parking 10 | 36       |
| Parking 11 | 36       |
| Parking 12 | 36       |

|            |    |
|------------|----|
| Parking 13 | 36 |
| Parking 14 | 36 |
| Parking 15 | 36 |
| Parking 16 | 36 |
| Parking 17 | 36 |
| Parking 18 | 36 |
| Parking 19 | 36 |
| Box 20     | 46 |
| Box 21     | 46 |
| Box 22     | 46 |
| Parking 23 | 36 |
| Box 24     | 46 |
| Box 25     | 46 |
| Parking 26 | 36 |
| Parking 27 | 36 |
| Parking 28 | 36 |
| Parking 29 | 36 |
| Parking 30 | 36 |
| Parking 31 | 36 |
| Parking 32 | 36 |
| Parking 33 | 36 |
| Parking 34 | 36 |
| Parking 35 | 36 |
| Parking 36 | 36 |
| Parking 37 | 36 |
| Parking 38 | 36 |
| Parking 39 | 36 |
| Parking 40 | 36 |
| Parking 41 | 36 |
| Parking 42 | 36 |
| Parking 43 | 36 |
| Parking 44 | 36 |
| Parking 45 | 36 |
| Parking 46 | 36 |
| Parking 47 | 36 |
| Parking 48 | 36 |
| Parking 49 | 36 |
| Parking 50 | 36 |
| Parking 51 | 36 |
| Box 52     | 46 |
| Parking 53 | 36 |
| Parking 54 | 36 |
| Parking 55 | 36 |



|            |    |
|------------|----|
| Parking 56 | 36 |
| Parking 57 | 36 |
| Parking 58 | 36 |
| Parking 59 | 36 |
| Parking 60 | 36 |
| Parking 61 | 36 |
| Parking 62 | 36 |
| Parking 63 | 36 |
| Parking 64 | 36 |
| Parking 65 | 36 |
| Parking 66 | 36 |
| Parking 67 | 36 |
| Parking 68 | 36 |
| Parking 69 | 36 |
| Parking 70 | 36 |
| Box 71     | 46 |
| Box 72     | 46 |
| Box 73     | 46 |
| Parking 74 | 36 |
| Box 75     | 46 |
| Box 76     | 46 |
| Parking 77 | 36 |
| Parking 78 | 36 |
| Parking 79 | 36 |
| Parking 80 | 36 |
| Parking 81 | 36 |
| Parking 82 | 36 |
| Parking 83 | 36 |
| Parking 84 | 36 |
| Parking 85 | 36 |
| Parking 86 | 36 |
| Parking 87 | 36 |
| Parking 88 | 36 |
| Parking 89 | 36 |
| Parking 90 | 36 |
| Parking 91 | 36 |
| Parking 92 | 36 |
| Parking 93 | 36 |
| Parking 94 | 36 |
| Parking 95 | 36 |
| Parking 96 | 36 |
| Parking 97 | 36 |
| Parking 98 | 36 |

|             |    |
|-------------|----|
| Parking 99  | 36 |
| Parking 100 | 36 |
| Parking 101 | 36 |
| Parking 102 | 36 |
| Parking 103 | 36 |
| Parking 104 | 36 |
| Parking 105 | 36 |
| Parking 106 | 36 |
| Parking 107 | 36 |
| Parking 108 | 36 |
| Parking 109 | 36 |
| Parking 110 | 36 |
| Parking 111 | 36 |
| Parking 112 | 36 |
| Parking 113 | 36 |
| Parking 114 | 36 |
| Parking 115 | 36 |
| Parking 116 | 36 |
| Parking 117 | 36 |
| Parking 118 | 36 |
| Parking 119 | 36 |
| Parking 120 | 36 |
| Parking 121 | 36 |
| Box 122     | 46 |
| Box 123     | 46 |
| Box 124     | 46 |
| Parking 125 | 36 |
| Parking 126 | 36 |
| Box 127     | 46 |
| Box 128     | 46 |
| Parking 129 | 36 |
| Parking 130 | 36 |
| Parking 131 | 36 |
| Parking 132 | 36 |
| Parking 133 | 36 |
| Parking 134 | 36 |
| Parking 135 | 36 |
| Parking 136 | 36 |
| Parking 137 | 36 |
| Parking 138 | 36 |
| Parking 139 | 36 |
| Parking 140 | 36 |
| Parking 141 | 36 |

|             |      |
|-------------|------|
| Parking 142 | 36   |
| Parking 143 | 36   |
| Parking 144 | 36   |
| Parking 145 | 36   |
| Parking 146 | 36   |
| Parking 147 | 36   |
| Parking 148 | 36   |
| Parking 149 | 36   |
| Parking 150 | 36   |
| Parking 151 | 36   |
| Parking 152 | 36   |
| Parking 153 | 36   |
| Parking 154 | 36   |
| TOTAL       | 5714 |

## TITRE 2 – LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

### CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

#### Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

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

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

### CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

#### Article 2.- Destination des lots privatifs

Les emplacements pour voiture et les box ne pourront être utilisés que pour la parage de voitures et camionnettes particulière, professionnelle ou à usage de taxis ainsi que pour des vélos en ordre de fonctionnement – le stockage d'épave ou de pièces détachées n'est pas autorisé.

Seuls les box pourront être destinés, en plus de ce qui précède, à l'établissement d'un dépôt conformément à l'article suivant.

#### Article 3.-Jouissance des parties privatives

Les parties communes, notamment l'entrée, la rampe d'accès et l'aire de manœuvres des véhicules devront être maintenues libres constamment.

Les copropriétaires et usagers devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur; ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.

Compte tenu de la densité des trafics de la rue des Guillemins (automobile et piétonniers), les voitures qui entrent dans la "Résidence Les Lupins " auront priorité par rapport aux voitures qui en sortent. Ces dernières devront donc céder le passage.

Les occupants veilleront à leurs risques et périls, à éviter les vols et la détérioration intérieure des emplacements pour voiture et des box.

Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur du garage, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, des matières inflammables, toxiques ou dangereuses, de procéder dans le garage à aucune exposition, aucune publicité ou décoration ou vente publique de véhicules, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale.

Pour éviter toute consommation privative à charge des parties communes, aucune prise non munie d'un décompteur ne sera autorisée dans les box. Le placement de portes de box électrifiées sera aussi soumis à l'obligation d'un décompteur. Le décompteur devra impérativement se situer à l'extérieur du box.

Les appareils chargeurs de batteries sont interdits, sauf s'ils sont munis d'un décompteur d'électricité.

L'emploi des avertisseurs et échappement libre est strictement prohibé.

Le dépôt de vélos, scooters, motocyclettes, caravanes ou bateaux en ordre de fonctionnement est autorisé ; le stockage d'épave ou de pièces détachées n'est pas autorisé. Les scooters et motocyclettes seront rentrés et sortis à la main en vue d'éviter le bruit qui les caractérise.

Aucun atelier de réparations ne pourra être installé.

Les copropriétaires ou usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale pour assurer la sécurité et éviter les risques d'incendie ou d'explosion.

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires des autres lots privatifs.

L'accès au parking est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans cette partie de la Résidence.

L'usage de l'eau par les occupants des garages ne pourra se faire que dans les conditions à déterminer par le syndic ; le nettoyage de véhicules à grande eau ou à la lance est en tout cas formellement interdit, de même que le lavage sur les rampes, d'accès et aires de manœuvres.

Les copropriétaires de garages et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de police et de voirie.

L'entretien et les réparations des murs, pavement et plafond de l'entrée carrossable sera toujours à charge la copropriété.

En cas de dégradations dues à un acte anonyme et malveillant d'un des occupants, tous les occupants seront l'un à défaut de l'autre, solidairement responsables.

#### Article 4.- Limites à l'usage des parties privatives

A. L'emplacement pour voiture est un emplacement délimité par des lignes de peinture tracées sur le sol et auquel est attribué, comme à tous les lots privatifs, des quotités dans les parties communes générales et spéciales.

B. Les propriétaires et occupants des box et des emplacements pour voiture devront toujours veiller à ne pas gêner la circulation et le parage des véhicules.

C'est ainsi que l'utilisateur devra garer son véhicule dans l'axe de l'emplacement, sans que celui-ci ne déborde sur les emplacements voisins.

Toutefois, les portières des véhicules peuvent déborder sur l'emplacement voisin au moment de leur ouverture, mais seulement à cette occasion et cette manœuvre ne peut causer de dégâts aux véhicules voisins.

C. La propriété ou la jouissance des emplacements pour voiture peut être partagée entre deux ou plusieurs acquéreurs ou occupants, par exemple l'un pendant le jour, l'autre pendant la nuit.

D. a) L'aire de roulage ne peut être encombrée de véhicules ou d'objets quelconques, le parcage y est, entre autres interdit.

b) Toute infraction constatée par le syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier, entraînera la déduction de \* (acte base : 1.000 francs - quel montant prévoir aujourd'hui ?) la première fois, de \* (acte base : 2.000 francs) la seconde fois augmentant ainsi de \* (acte base : 1.000 francs) à chaque constat successif, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat et de signification, le tout à charge du contrevenant. Le syndic pourra être saisi de toute infraction par chaque copropriétaire par l'envoi d'une photo.

Les indemnités prévues ci-avant sont valables pour tout type de non respect du Règlement de copropriété.

La copropriété a le droit de faire évacuer le véhicule aux frais, risques et périls de celui qui a commis une infraction et mandate à cette fin le gérant par les présentes. Les indemnités seront versées à un fonds de réserve pour la gestion de la partie parking. Au cas où le véhicule stationné en infraction serait endommagé par un tiers, il ne pourra y avoir aucun recours contre ce dernier, le stationnement interdit se faisant aux risques et périls de celui qui commet l'infraction.

Les mêmes dispositions seront de rigueur pour le cas où un véhicule stationnerait en infraction sur un emplacement pour voiture appartenant à un propriétaire qui en demande l'application.

Dans ce cas, l'indemnité devra être versée directement au propriétaire concerné. Dans les autres cas, l'indemnité sera versée au fonds de réserve.

#### Article 5.- Usage du WC

Le WC situé à l'entrée des parkings sur le lot 1 est l'usage exclusif des propriétaires d'un lot de la Résidence les Lupins. Il sera pourvu d'un gâche électrique actionnée par le badge parking. Son nettoyage et fournitures seront à la charge du lot 2.

#### Article 5bis.- Interdictions

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

#### Article 6.- Transformations

##### a) Modifications des parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

##### b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

### **CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN**

#### **Article 7.- Généralités**

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

#### **Article 8.- Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

#### **Article 9.- Réparations urgentes**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

#### **Article 10.- Réparations ou travaux non urgents**

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

#### **Article 11.- Servitudes relatives aux travaux**

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

#### Article 12.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

### **CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES**

#### Article 13.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1. charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

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

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

e) les indemnités dues par la copropriété ;

f) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme charges communes particulières, les dépenses relatives d'une manière générale aux parties communes spéciales de chaque bloc comme indiqué ci-avant.

#### Article 14.- Impôts

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

#### Article 15.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

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

Article 16.- Recettes au profit des parties communes

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

Article 17.- Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

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

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

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

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

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 18.- Transmission d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents prévus par la loi, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours.

b) Obligations du notaire

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les



informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations prévues par la loi.

Tous les frais, résultant directement ou indirectement, de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

Article 19.- Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision établie sur la base du budget voté lors de la dernière Assemblée Générale ordinaire à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic se charge de réclamer ces provisions à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble. Article 20.- Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Conformément à l'article 3.86 du Code civil, l'association des copropriétaires est néanmoins tenue de constituer, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. L'association des copropriétaires peut décider à une majorité de quatre cinquième des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Article 21.- Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer.

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

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Article 22.- Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

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

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

#### Article 23.- Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée.

Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

## **CHAPITRE V.- SOLIDARITE – ACTIONS EN JUSTICE - OPPOSABILITE**

#### Article 24.- Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 3.92, § 6, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque

copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans son alinéa 1er, soit dans son alinéa 2, selon le cas.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 25.- Actions en justice – Frais

Nonobstant l'article 3.86, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

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

Article 26.- Opposabilité - Information.

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

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

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

## **CHAPITRE VI.- CONSEIL DE COPROPRIETE**

Article 27.- Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

## **CHAPITRE VII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE**

Article 28.- Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

#### Article 29.- Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

### **CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES**

#### Article 30.- Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.84 et suivants du Code civil.

Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### Capacité des parties

Chaque partie déclare :

- ne pas avoir de connaissance d'un litige ou d'une procédure judiciaire en cours concernant le bien objet des présentes ;
- certifie être seule propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer ;
- et ne pas avoir reçu de signification de saisie, même conservatoire ou ni de commandement à saisie.

Après que le Notaire soussigné lui a eu donné connaissance des dispositions légales en la matière, chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;
- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en règlement collectif de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales.

#### Transcription hypothécaire

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

#### Frais

Les frais de cet acte sont à charge du comparant.

*(remarque : Ce projet devra être soumis après approbation de l'AG à l'administration fiscale afin de nous confirmer la perception du droit fixe de 50 euros).*

#### Élection de domicile

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

#### Certificat d'état-civil et d'identité

Le notaire certifie la dénomination, la forme, le siège social, la date de constitution et les personnes qualifiées à représenter la partie personne morale, au vu des renseignements obtenus auprès du Moniteur Belge.

#### Destination des lieux

Le notaire soussigné a attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur en cas de transformation ou de changement d'affectation des locaux privatifs de l'immeuble, que le comparant déclare être destinés à l'usage principal d'habitation, à l'exclusion des emplacements de parking.

#### Projet

Le comparant et la partie intervenante nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte, le \* et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

#### Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à cent euros (100 EUR).

**DONT ACTE**

Fait et passé, lieu et date que dessus.

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