



Le 02/10/2023

ADAPTATION DES STATUTS

DU COMPLEXE « MERY CARMES »

Située à 4000 Liège, rue des Carmes 7/9. N° d'entreprise : 0872.472.042

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU COMPLEXE « MERY CARMES »

ACTE DE BASE

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

**MISE EN CONFORMITÉ AUX LOIS DU TRENTÉ JUIN MIL NEUF CENT
NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUIN DEUX MIL DIX, DU QUINZE MAI DEUX
MIL DOUZE, DU DIX-HUIT JUIN DEUX MIL DIX-HUIT ET DU QUATRE
FEVRIER DEUX MIL VINGT, FORMANT LES ARTICLES 3.78 à 3.100 DU CODE
CIVIL.**

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 23 janvier 1976 de Me Pierre DETIENNE et Arnold GODIN, tous deux notaires à Liège, enregistré à *, le *, * rôle (s), * renvoi (s), organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée du complexe « **MERY CARMES** » ;

Commenté [EM1]: A compléter

Que la présente adaptation est prise conformément aux dispositions reprises à l'article 19, § 2 des dispositions transitoires de la loi du 2 juin 2010, disposant que le syndic doit soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Qu'il est dit que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Qu'il échet de constater que cette coordination n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base initial.

Que conformément aux dispositions de la loi de 18 juin 2018 modifiant et complétant la loi relative à la copropriété, le syndic est tenu d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Qu'il est précisé à l'acte du 23 janvier 1976 dont question ci-avant :

ONT COMPARU

D'une part :

La « SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION » SA, « SOLICO », ayant son siège social à Liège, boulevard d'Avroy, 28/30, inscrite au registre du commerce de Liège, sous le n° 77.241.

Constituée par un acte reçu par maître Léon DIEUDONNE, notaire à Liège, le vingt-sept avril mil neuf cent cinquante-cinq, publié aux annexes du Moniteur belge des seize/dix-sept mai suivant, sous le numéro 11.965 et dont les statuts ont été modifiés par un acte reçu par maître Adolphe DETIENNE, notaire à Liège, le trois juillet mil neuf cent soixante et un, publié auxdites annexes du dix-sept juillet mil neuf cent soixante et un, sous le numéro 22.331, par acte de maître André de NEUVILLE, notaire à Liège, du dix-sept juin mil neuf cent soixante-cinq, publié auxdites annexes du dix juillet suivant, sous le numéro 23.028 et en dernier lieu par acte reçu par le notaire DETIENNE, soussigné, le vingt-sept décembre mil neuf cent septante-quatre, publié auxdites annexes du quinze janvier mil neuf cent septante-cinq, sous le numéro 194-9.

Ici représentée par monsieur Joseph DEMARCHE, directeur de la société, demeurant à Angleur, suivant procuration reçue par le notaire DETIENNE, soussigné, le vingt-huit octobre mil neuf cent septante et un, restée annexer à un acte du même notaire et du notaire DE GUNST, à Grivegnée, du quatre novembre mil neuf cent septante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le seize novembre mil neuf cent septante et un, volume 2451, numéro 2.

Ladite société ci-après dénommée : « SOLICO ».

D'autre part :

1) Monsieur Jean-Joseph-François DEMARCHE, administrateur de société, né à Liège, le deux juin mil neuf cent trente-deux, demeurant à Angleur, route du Condroz, 600 ; contractuellement séparé de biens de madame Georgette-Léonie-Juliette-Joséphine

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

PONCELET, sans profession, suivant contrat de mariage reçu par maître MISSION, notaire à Sclessin-Ougrée, le vingt-six janvier mil neuf cent cinquante-cinq.

2) La « HALLES ET MARCHES COUVERTS DE LIEGE » SA, ayant son siège social à Liège, boulevard d'Avroy 28/30, inscrite au registre du commerce de Liège, sous le numéro 12.894.

Constituée suivant un acte reçu par maître BIAR, notaire à Liège, le cinq avril mil huit cent quatre-vingt et un publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-deux avril mil huit cent quatre-vingt et un et dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises et, en dernier lieu, par un acte reçu par maître DETIENNE, notaire soussigné, le trois avril mil neuf cent septante-trois, publié aux annexes du Moniteur belge du quatorze avril mil neuf cent septante-trois, sous le numéro 919-2.

Ici représentée, conformément à l'article 9 des statuts, par :

Monsieur Joseph DEMARCHE, directeur de société, demeurant à Angleur.

Monsieur Jean-Joseph-François DEMARCHE, administrateur de société, demeurant à Angleur, route du Condroz, 600.

Lesquels comparants ont exposé aux notaires soussignés et les ont requis d'acter ce qui suit :

TITRE I : ACTE DE BASE

CHAPITRE I : EXPOSE PRELIMINAIRE :

a) Désignation et origine de propriété des terrains servant d'assise au complexe, en voie d'édification à Liège et constitué des résidences « NANTERRE », « COLOMBES » et « PUTEAUX », à front de la rue du Mery, « CHARENTON », « CLICHY » et « MEUDON », à front de la rue des Carmes :

1) La « HALLES ET MARCHES COUVERTS DE LIEGE » SA, comparante d'autre part sub 2, est propriétaire d'une parcelle de terrain qui constituait l'assiette d'une propriété actuellement démolie, sise à Liège, rue des Carmes, 9, consistant en une maison d'habitation avec cour, écuries, remises, dépendances et grand jardin, le tout formant un ensemble contenant d'après titre mille neuf cents mètres carrés environ, cadastré section A, ci-devant

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

sous le numéro 1646/B et actuellement sous le numéro 1646/C, pour une contenance totale de deux mille quarante-cinq mètres carrés, joignant ou ayant joint au Nord, la rue des Carmes, au Sud, la rue du Mery, à l'Est, la société « SOLICO » et DEMARCHE-PONCELET Jean et à l'Ouest, la Société de Personnes à Responsabilité Limitée « IMMOBILIERE DES CARMES ET CONSORTS », à Liège.

La société « HALLES ET MARCHES COUVERTS DE LIEGE » déclare que ce bien lui appartient pour lui avoir été apporté aux termes de l'acte constitutif de la société, reçu par maître BIAR, notaire à Liège, le cinq avril mil huit cent quatre-vingt et un.

2) La « SOLICO » SA, comparante d'une part, est propriétaire d'une parcelle de terrain qui constituait l'assiette d'une maison actuellement démolie, sise à Liège, rue des Carmes, 7, cadastrée section A, sous le numéro 1645/D4, pour une contenance de deux cent trente-deux mètres carrés, joignant ou ayant joint au Nord la rue des Carmes, au Sud DEMARCHE-PONCELET Jean et la société « HALLES ET MARCHES COUVERTS DE LIEGE », à l'Est la « LA PHARMACIE CENTRALE DE BELGIQUE » SA, Etablissements BORREMANS Frères et à l'Ouest, la société « HALLES ET MARCHES COUVERTS DE LIEGE ».

La société « SOLICO » déclare que ce bien lui appartient pour l'avoir acquis aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique suivi d'un certificat d'absence de surenchère dressés par maître Pierre DETIENNE, notaire soussigné, respectivement les vingt-deux octobre et huit novembre mil neuf cent septante-trois, transcrits au premier bureau des hypothèques à Liège, le (...).

Ledit procès-verbal d'adjudication publique a été dressé en présence de monsieur le Juge de Paix du Second Canton de Liège, à la requête de madame MARECHAL-HENROTAY et de monsieur Roger PASCHAL, agissant respectivement en qualité de tutrice dative et de subrogé tuteur de monsieur Edmond-Céline-Joseph HENRARD, sans profession interdit de l'administration de sa personne et de la gestion de ses biens, suivant jugement rendu le vingt-six juin mil neuf cent cinquante-huit par le Tribunal de Première Instance de Liège.

Le bien susdésiré dépendait de la communauté d'acquêts ayant existé suivant contrat de mariage reçu par maître WAUTERS, notaire à Liège, le seize juillet mil huit cent nonante-cinq, entre monsieur Herman HENRARD, docteur en médecine et son épouse Dame Céline-Lucie LEDENT, demeurant à Liège, pour avoir fait édifier les constructions sur terrain acquis

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

par eux des Consorts DEMONCEAU suivant procès-verbal d'adjudication publique dressé par maître REMY, notaire à Liège, le quatre février mil neuf cent et un.

Madame HENRARD-LEDENT est décédée intestat le dix-huit juillet mil neuf cent deux, laissant pour seul héritier légal son fils légitime, étant monsieur Edmond HENRARD, interdit prénommé, après avoir disposé d'un/quart en pleine propriété et d'un/quart en usufruit de sa succession, aux termes de son testament holographique en date du deux juillet mil neuf cent deux, déposé au rang des minutes de maître WAUTERS, notaire à Liège, par acte de son ministère en date du premier août mil neuf cent deux.

Monsieur Herman HENRARD a convolé en secondes noces avec dame Sophie-Marie-Joséphine DETHIER, sans profession, demeurant à TILFF.

Monsieur Herman HENRARD est décédé à CANTIGNY (FRANCE), le vingt mai mil neuf cent quarante laissant pour seul héritier légal son fils légitime issu de sa première union avec dame Céline-Lucie LEDENT, étant monsieur Edmond HENRARD, prénommé, après avoir, aux termes de son contrat de mariage reçu par maître NAVÉAU, notaire à Liège, le treize octobre mil neuf cent dix-neuf, fait donation au profit de son épouse survivante de l'usufruit et jouissance de la moitié de tous les biens meubles et immeubles qui se trouveront lui appartenir lors de son décès.

Madame HENRARD-DETHIER est décédée le deux mars mil neuf cent cinquante-huit ; par suite de ce décès, l'usufruit que madame HENRARD-DETHIER exerçait sur le bien susmentionné s'est éteint.

3) Monsieur Jean DEMARCHE, comparant d'autre part sub 1, est propriétaire d'une parcelle de terrain qui constituait l'assiette d'une maison actuellement démolie, sise à Liège, rue du Mery, 10, cadastrée section A, sous le numéro 1645/V3, pour une contenance de quatre-vingt-quatre mètres carrés, joignant ou ayant joint au Nord la société « SOLICO » et « LA PHARMACIE CENTRALE DE BELGIQUE » SA, Etablissements BORREMANS Frères, au Sud, la rue du Mery, à l'Est SCAFFE-SIMART Albert et SCAFFE-LACOUR Léonard et à l'Ouest la SOCIETE « HALLES ET MARCHES COUVERTS DE LIEGE ».

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Monsieur Jean DEMARCHE déclare que ce bien lui appartient pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par maître Jean WISER, notaire à Liège, le douze janvier mil neuf cent soixante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le dix-neuf janvier suivant, volume 1824, numéro 6, de 1) madame Mathilde BILLIAU, sans profession, veuve de monsieur Arnold-Jean-Joseph SCHULTZ, domiciliée à Liège et 2) mademoiselle Marie-Lambertine BILLIAU, sans profession, domiciliée à Liège.

Ledit bien appartenait pour moitié à monsieur et madame SCHULTZ-BILLIAU et pour l'autre moitié à mademoiselle Marie BILLIAU, prénommés, qui l'avaient acquis de madame Marie-Catherine-Jeanne MAGNERY, sans profession, divorcée de monsieur Joseph VANDEREN, à Liège, aux termes d'un acte reçu par maître Léon DIEUDONNE, notaire à Liège, le sept janvier mil neuf cent trente-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le dix-sept du même mois, volume 2421, numéro 12.

Monsieur Arnold SCHULTZ, prénommé, est décédé à Liège, le vingt-cinq octobre mil neuf cent cinquante, sans laisser d'héritier réservataire, après avoir disposé de la totalité des biens composant sa succession au profit de son épouse survivante, madame Mathilde BILLIAU, en vertu d'un acte de donation reçu par maître AERTS, notaire à Liège, le vingt-huit octobre mil neuf cent vingt-neuf.

b) Projet de construction :

1. La société « SOLICO », comparante de première part, a manifesté le désir d'ériger à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, sur les terrains prédictifs situés à Liège, rue des Carmes 7 et 9 et rue du Mery, 10, appartenant respectivement, comme il est dit ci-dessus, à ladite société « SOLICO », à la « HALLES ET MARCHES COUVERTS DE LIEGE » SA et à monsieur Jean DEMARCHE, un complexe à parties privatives multiples, régi par les dispositions des articles 3.78 à 3.100 du Code civil, relatifs à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée, ainsi que par celles qui résulteront du présent acte de base et du règlement de copropriété repris ci-après.

Ce complexe s'étendra sur l'ensemble des trois terrains prédictifs, d'une superficie totale suivant cadastre de deux mille trois cent soixante et un mètres carrés, qui seront affectés à titre de parties communes générales à tout l'ensemble, mais dont il y a lieu de déduire une languette de terrain de cent quarante-cinq mètres carrés vingt décimètres carrés (à front de la

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

rue du Mery) appartenant pour partie à la société « HALLES ET MARCHES COUVERTS DE LIEGE » et pour partie à monsieur Jean DEMARCHE et destinée à être incorporée à la voirie. Ledit complexe, dont les trois premiers niveaux des sous-sol (parking), rez-de-chaussée (magasins-bureaux) et premier étage (parking) s'étendent sur toute la superficie des terrains d'assiette, comporte, en outre, six étages d'appartements et/ou studios répartis en six blocs résidentiels ayant notamment chacun son accès indépendant au rez-de-chaussée, trois de ces immeubles (Résidences « NANTERRE », « COLOMBES » et « PUTEAUX ») étant situés à front de la rue du Mery, les trois autres immeubles (Résidences « MEUDON », « CLICHY » et « CHARENTON ») étant situés à front de la rue des Carmes. Ces deux groupes de trois immeubles sont séparés à l'arrière par un vide de cour, seuls les trois premiers niveaux non résidentiels du complexe, étant construits, comme dit ci-dessus, sur toute la superficie des terrains d'assiette.

Il en résulte que, quoique formant une seule entité juridique et constituant un seul ensemble architectural, ce complexe sera, pour des raisons pratiques, divisé en entités particulières qui sont :

a. Entités résidentielles :

Ces entités sont au nombre de six.

Trois d'entre elles, dénommées respectivement résidences « NANTERRE », « COLOMBES » et « PUTEAUX », sont situées à front de la rue du Mery et comportent respectivement :

La résidence « NANTERRE », située à gauche face au complexe :

Quatre étages (deux à cinq) comprenant chacun deux appartements types A et C et un studio type B.

Un sixième étage en retrait comportant deux appartements types A 6 et C 6 et un studio type B 6.

Un septième étage en retrait comportant deux appartements types K et L.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

La résidence « COLOMBES », située au centre face au complexe :

Quatre étages (deux à cinq) comportant chacun deux appartements types D et E.

Un sixième étage en retrait comportant deux appartements types D 6 et E 6.

Un septième étage en retrait comportant deux studios types M et N.

La résidence « PUTEAUX », située à droite face au complexe :

Un deuxième étage comportant trois appartements types F, G et i et une conciergerie (studio J).

Trois étages (trois à cinq) comportant chacun trois appartements types F, G et H ou suivant « variante » : trois appartements types F, G, i et un studio type J ; H.

Un sixième étage en retrait comportant trois appartements types F 6, G 6 et H 6 ou suivant « variante » : trois appartements types F 6, G 6 et i 6 et un studio type J 6.

Un septième étage en retrait comportant deux appartements types O et Q et un studio type P.

Les trois autres entités résidentielles dénommées respectivement : résidences « CHARENTON », « CLICHY » et « MEUDON » sont situées à front de la rue des Carmes et comportent respectivement :

La résidence « MEUDON », située à droite face au complexe, derrière la résidence « NANTERRE » :

Quatre étages (deux à cinq) comportant chacun deux appartements types A et C et un studio type B.

Un sixième étage en retrait comportant deux appartements types A 6 et C 6 et un studio type B 6.

Un septième étage en retrait comportant deux appartements types K et L.

La résidence « CLICHY », située au centre face au complexe, derrière la résidence « COLOMBES » :

Quatre étages (deux à cinq) comportant chacun deux appartements types D et E.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Un sixième étage en retrait comportant deux appartements types D 6 et E 6.

Un septième étage en retrait comportant deux studios types M et N.

La résidence « CHARENTON », située à gauche face au complexe, derrière la résidence « PUTEAUX » :

Un deuxième étage comportant trois appartements types F, G et i et une conciergerie (studio J).

Trois étages (trois à cinq) comportant chacun trois appartements types F, G et H ou suivant « variante », trois appartements types F, G et i et un studio type J.

Un sixième étage en retrait comportant trois appartements types F 6, G 6 et H 6 ou suivant « variante », trois appartements types F 6, G 6 et i 6 et un studio type J 6.

Un septième étage en retrait comportant deux appartements types O et Q et un studio type P.

b. Entité « garages » :

S'étendant sur pratiquement toute la superficie du sous-sol et du premier étage, avec accès au sous-sol par la rue du Mery, sous la résidence « NANTERRE » et accès au premier étage par la rue des Carmes, sous la résidence « CHARENTON ».

Cette entité comporte, en principe, quarante-huit emplacements simples et six emplacements doubles pour voitures automobiles au niveau du sous-sol, trente-huit emplacements simples et vingt et un emplacements doubles au niveau du premier étage.

c. Entités « magasins » :

Le rez-de-chaussée recouvrant, comme dit ci-dessus, toute la superficie des terrains d'assiette du complexe, est divisé, par moitié, dans l'axe de la ligne médiane en deux entités, l'une à front de la rue du Mery, l'autre à front de la rue des Carmes. Ces deux entités sont indépendantes notamment au point de vue chauffage, la première étant alimentée par l'installation de chauffage commune aux trois immeubles résidentiels de la rue du Mery, la seconde par l'installation de chauffage commune aux trois immeubles résidentiels de la rue des Carmes. Ces deux entités commerciales pourront faire l'objet de divisions ultérieures et d'aménagements particuliers suivant les convenances des acquéreurs.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Remarque :

Il est fait remarquer que les ascenseurs du complexe ne donnent pas accès au premier étage (parking) ni au dernier niveau des immeubles résidentiels car ils ne montent pas au-delà du sixième étage.

c) Plans :

La société « SOLICO » a fait dresser par messieurs les architectes Raymond et Hubert THOMAS, Jean POSKIN et Henri BONHOMME, de Liège, immatriculés respectivement sous les numéros 865-945-499 et 995 de l'Ordre des Architectes de Liège, les plans du complexe à ériger.

Sont déposées par « SOLICO » pour être annexées au présent acte, après avoir été signées « *ne varietur* » par les architectes et les comparants et revêtues de la mention d'annexe par les notaires soussignés, copies des plans dont s'agit et qui sont les suivants :

- Plan du sous-sol (feuille 2).
- Plan du rez-de-chaussée (feuille 3).
- Plan du premier étage (feuille 4).
- Plan de l'étage-type (feuille 5).
- Plan du premier étage en retrait - sixième étage (feuille 6).
- Plan du septième étage en retrait (feuille 7).
- Plan « variantes » (feuille 8).
- Plans divers représentant les façades et coupe.

d) Permis de bâtir :

Le permis de bâtir a été délivré à « SOLICO » par les services compétents de Liège, le sept octobre mil neuf cent septante-cinq, sous le numéro 48.853 B.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Il contient les conditions particulières suivantes :

« Article 1^{er} : le permis de bâtir est délivré à la S.A. « SOLICO » qui devra :

1^o respecter les conditions prescrites par l'avis reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué de l'administration de l'urbanisme et de l'Aménagement du Territoire ;

2^o établir le nu des façades principales suivant les alignements décrétés par Arrêtés Royaux des 22 mars 1902 pour la rue du Mery et 14 juillet 1832 pour la rue des Carmes.

Etablir les seuils d'entrée en pierre de taille.

Ventiler le siphon de chaque appareil sanitaire et prolonger le tuyau de ventilation jusqu'en des endroits où les émanations ne puissent causer aucune incommodité.

La rampe d'accès des garages en sous-sol ne pourra présenter une pente supérieure à quatre centimètres par mètre sur une distance de cinq mètres à partir de l'alignement.

Observer scrupuleusement les mesures préventives du danger d'incendie précisées par l'article 109, catégorie C du règlement communal.

Les vides-poubelles devront comporter une gaine réservée uniquement à la ventilation entre le conduit de déversement et le local d'accès ou bien ce dernier sera largement ventilé par des orifices d'aération aboutissant à l'air libre.

La partie centrale entre les deux bâtiments principaux ne pourra dépasser la hauteur des constructions voisines (immeuble Halbart) comme prévu suivant les modifications manuscrites indiquées aux plans.

Se munir de l'autorisation spéciale et préalable de notre service de la voirie en ce qui concerne les ouvertures à pratiquer dans le trottoir ».

CHAPITRE II : STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR : NOTIONS GENERALES :

1. Statuts :

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent les statuts de la copropriété.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Ils ne peuvent être modifiés que par décision de l'assemblée générale aux conditions fixées ci-après, suivie d'un acte notarié transcrit.

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.

a) Acte de base :

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative. Dans l'hypothèse d'une modification de la fixation de ces quotes-parts, elles devront être déterminées en tenant compte de leurs valeurs respectives fixées en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

b) Règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété doit comprendre :

1. la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ;
2. 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.

2. Règlement d'ordre intérieur :

Le règlement d'ordre intérieur concerne, quant à lui, les règles de fonctionnement de la copropriété, la jouissance du complexe et les détails de la vie commune.

Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

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

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

CHAPITRE III : DESCRIPTION DU COMPLEXE :

1. La description qui va suivre résulte de l'examen des plans ci-annexés, sous réserve des modifications qui pourraient survenir, notamment par suite des convenances des acquéreurs.
2. Dans le but d'en faciliter la gestion et de répartir le plus équitablement possible les avantages et charges de la vie en commun, l'ensemble immobilier est divisé, comme il est dit ci-dessus, en neuf entités (six entités résidentielles, une entité « garages » et deux entités « magasins ») comprenant, outre les biens privatifs avec les parties communes spéciales y affectées qui les composent, une quote-part dans les parties communes générales déterminées ci-après.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

3. Du fait de la division de l'ensemble en plusieurs entités particulières, il y aura des parties communes générales et des parties communes spéciales.

Dans la description qui va suivre, les diverses parties du complexe sont ainsi divisées en :

- a) Parties communes générales au complexe : celles qui, outre la totalité des terrains d'assise, intéressent l'ensemble de la copropriété.
- b) Parties communes spéciales, soit à chaque entité ou à plusieurs d'entre elles, c'est-à-dire celles qui intéressent uniquement les biens compris dans une ou plusieurs entités, soit à certaines parties privatives, c'est-à-dire celles qui intéressent uniquement l'ensemble des biens qu'elles desservent.
- c) Parties privatives : celles qui sont constitutives des parties privatives.

En conformité de l'article 3.84, § 3 du Code civil, dans le silence ou la contradiction des titres, sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Section I : Analyse des plans :

Il résulte des plans ci-annexés que le complexe constitué de neuf entités dénommées :

- a) Résidences « NANTERRE », « COLOMBES » et « PUTEAUX », à front de la rue du Mery.

Résidences « CHARENTON », « CLICHY » et « MEUDON », à front de la rue des Carmes.

- b) Entité « Garages » (sous-sol et premier étage).

c) —Entité « Magasins » de la rue du Mery.

- Entité « Magasins » de la rue des Carmes.

Comporte, savoir :

Au niveau du sous-sol :

Parties communes générales à tout le complexe :

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Les deux locaux cabine haute tension avec leur sas d'accès dont l'un (sous la résidence « MEUDON ») est destiné également à recevoir les compteurs électriques des parties communes des trois entités résidentielles de la rue des Carmes et les compteurs privatifs des magasins situés du côté de ladite rue des Carmes et les appareillages, si ces derniers n'appartiennent pas à la société distributrice ; les chambres de disconnecteur ; les raccordements généraux et notamment le raccordement au gaz, qui est commun à tout l'ensemble, sauf à l'entité « garages » ; les chambres de retenue ; les soupiraux d'aération ; toutes canalisations générales d'évacuation, d'égouts et autres ; tous appareillages, ventilations, conduits qui seraient à l'usage commun général.

Parties communes aux résidences « NANTERRE », « COLOMBES » et « PUTEAUX » et à l'entité « Magasins » de la rue du Mery :

Le local contenant le relais chaufferie, situé sous la résidence « COLOMBES », avec toutes ses installations, équipements, raccordements, conduits principaux, puisard avec pompes, ventilations, etc. ; le local situé sous la résidence « PUTEAUX » et contenant le compteur général, d'eau et le décompteur de l'entité « Garages » ; le local situé sous la résidence « PUTEAUX » et contenant les compteurs électriques des parties communes des entités résidentielles de la rue du Mery, le compteur électrique de l'entité « Parking » et les compteurs électriques privatifs des magasins de la rue du Mery ; le palier avec ses portes situé au sous-sol de la résidence « PUTEAUX » et servant de communication entre ladite résidence et le parking et servant, en outre, d'accès aux caves privatives situées sous ladite résidence et dépendant des appartements des trois résidences, tous les couloirs des caves de ladite résidence « PUTEAUX », ces paliers et couloirs étant donc communs aux trois entités résidentielles, à l'exclusion des parties privatives non pourvues de caves.

Parties communes aux résidences « MEUDON », « CLICHY » et « CHARENTON » et à l'entité « Magasins » de la rue des Carmes :

Le local contenant le relais chaufferie, situé sous la résidence « CLICHY », avec toutes ses installations et équipements, raccordements, conduits principaux, puisard avec pompe, ventilations, etc. ; le local situé sous la résidence « CHARENTON » et contenant le compteur général d'eau ; le palier avec ses portes situé au sous-sol de la résidence « CHARENTON » et servant de communication entre ladite résidence et le parking et servant, en outre, d'accès aux

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

caves privatives situées sous ladite résidence et dépendant des appartements des trois résidences, tous les couloirs des caves de ladite résidence « CHARENTON », ces palier et couloirs étant, par conséquent, communs auxdites entités résidentielles, à l'exclusion des parties privatives non pourvues de caves.

Parties communes spéciales (propres) à chaque entité résidentielle :

Ce sont, notamment, dans chaque bloc résidentiel : la cage d'escaliers avec son sas d'accès et portes de fermeture ; la cage d'ascenseur ; le palier de la cage d'ascenseur, sous réserve toutefois de ce qui est stipulé ci-dessus en ce qui concerne la résidence « PUTEAUX », dont le palier doit permettre l'accès aux caves pour les occupants des trois entités résidentielles de la rue du Mery et la résidence « CHARENTON », dont le palier doit permettre l'accès aux caves pour les occupants des trois entités résidentielles de la rue des Carmes, lesdits paliers étant à ce titre parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement ; le local technique ; tous appareillages et dispositifs de protection contre l'incendie, toutes les portes coupe-feu ; le local des poubelles avec son sas et avec l'arrivée de la gaine des ordures ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement ; les canalisations principales de raccordement, d'évacuation et d'égouts propres à chaque entité résidentielle.

Parties communes spéciales (propres) au groupe de garages :

Les aires de manœuvres, l'installation électrique spéciale ; toutes gaines d'évacuation et d'aération ; l'aspirateur extracteur ; les sterfputs et canalisations éventuelles d'évacuation ; les conduits et canalisations propres au groupe : tous appareillages et systèmes de protection contre l'incendie situés dans le parking.

Parties privatives :

1) Situées sous la résidence « PUTEAUX », quarante caves destinées à être rattachées aux appartements d'étage situés dans les trois blocs résidentiels à front de la rue du Mery.

Situées sous la résidence « CHARENTON », quarante caves destinées à être rattachées aux appartements d'étage situés dans les trois blocs résidentiels à front de la rue des Carmes.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Etant expressément stipulé qu'en ce qui concerne les caves « réserve », « SOLICO » se réserve le droit, soit de les rattacher à la copropriété, soit de les affecter à des parties privatives.

2) Dans le parking : quarante-huit emplacements simples pour voitures automobiles et six emplacements doubles portant les numéros 1/2, 3/4, 30/31 côté rue du Mery, 9/10, 12/13, 14/15, côté rue des Carmes.

Etant fait remarquer que la numérotation côté rue du Mery ne tient pas compte des numéros vingt-cinq (25) et vingt-neuf (29) qui ont été omis au plan et qu'en ce qui concerne l'emplacement « Réserve », « SOLICO » se réserve de l'affecter, soit à la copropriété, soit à des parties privatives.

Au niveau du rez-de-chaussée :

Parties communes spéciales (propres) à chaque résidence :

Le parvis ; le hall d'entrée et le hall intérieur avec leurs portes ; le local voitures d'enfants ; la cage d'ascenseur ; le local technique avec le vide-poubelles et la gaine à ordures et éventuellement l'emplacement réservé aux compteurs d'eau particuliers de l'entité « Magasins » de la rue du Mery ; le sas d'accès avec ses portes à la cage d'escaliers là où il existe ; la cage d'escaliers avec le palier ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties communes spéciales (propres) au groupe de garages :

Le porche d'entrée sous la résidence « NANTERRE » à la rue du Mery avec la rampe d'accès au niveau du parking en sous-sol et le porche d'entrée sous la résidence « CHARENTON », à la rue des Carmes avec la rampe d'accès au niveau du parking au premier étage, avec le revêtement du sol et les enduits éventuels des murs et plafonds ; les portes ou volets de fermeture éventuels ; la gaine de ventilation.

Parties privatives :

1. Un vaste local commercial d'une superficie approximative de neuf cent quatre-vingts mètres carrés, sis à front de la rue du Mery, avec entrées indépendantes à front de ladite rue.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

2. Un vaste local commercial d'une superficie approximative de neuf cent cinquante-deux mètres carrés, sis à front de la rue des Carmes, avec entrées indépendantes à front de ladite rue.

Ces locaux pouvant faire l'objet d'une division ultérieure et d'aménagements particuliers suivant les convenances des acquéreurs.

Au niveau du premier étage :

Parties communes spéciales (propres) à chaque résidence :

Le palier d'étage ; la cage d'ascenseur ; le sas d'accès avec ses portes à la cage d'escaliers, là où il existe, ladite cage d'escaliers ; le local technique avec le vide-poubelles et la gaine à ordures ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties communes spéciales (propres) au groupe de garages :

Les aires de manœuvres ; l'installation électrique spéciale ; toutes gaines d'aération ; les aspirateurs-extracteurs ; les sterfputs et canalisations éventuelles d'évacuation ; tous systèmes et appareils de protection contre l'incendie.

Remarques :

a) Est commune au groupe de garages et aux entités magasins du rez-de-chaussée, la toiture avec tous ses accessoires recouvrant au premier étage les constructions érigées sur l'aire centrale du complexe entre les trois immeubles résidentiels de la rue du Mery et les trois immeubles résidentiels de la rue des Carmes.

Toutefois, l'armoire au compteur gaz située sur ladite toiture avec le détendeur est commune à l'ensemble du complexe, à l'exception cependant de l'entité « Garages ».

b) Les locaux « électricité » situés au premier étage dans le parking étant destinés à recevoir les compteurs électriques particuliers des appartements et studios résidentiels devront être considérés comme parties communes aux parties privatives qu'elles desservent respectivement.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Parties privatives :

Trente-huit emplacements simples pour voitures automobiles et onze emplacements doubles portant les numéros 1/1', 2/2', 15/16, 32/33, 34/35, 13/13', 14/14', 31/31', 18/11, 17/12, 19/19', côté rue du Mery et dix emplacements doubles portant les numéros 1/1', 2/2', 12/12', 13/13', 14/15, 16/17, 18/19, 31/32, 34/35, 33³ côté rue des Carmes.

Etant stipulé qu'en ce qui concerne les emplacements « Réserve », « SOLICO » pourra les affecter, soit à la copropriété, soit à des parties privatives.

Aux niveaux des étages deux à sept inclus :

1. Résidence « NANTERRE » :

Aux étages deux à cinq inclus - Etage-type :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements ; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures ; la cage d'ascenseur ; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes ; ladite cage avec son palier ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type A, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-six mètres carrés quinze décimètres carrés, surface des balcons et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée, living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec emplacement pour vestiaire et armoire ; water-closet ; salle de bain ; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Un studio type B, situé au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quarante-quatre mètres carrés trente décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec débarras, living avec balcon en façade principale avec coin à dormir et cuisine ; water-closet ; salle de bain.

Un appartement type C, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec débarras ; water-closet ; salle de bain ; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Au sixième étage en retrait :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements ; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures ; la cage d'ascenseur ; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes ; ladite cage avec son palier ; les gaines, canalisations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type A 6, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-six mètres carrés quinze décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec emplacement pour vestiaire et armoire ; water-closet ; salle de bain, une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Un studio type B 6, situé au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quarante-quatre mètres carrés trente décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec débarras ; living avec balcon en façade principale ; cuisine ; salle de bain avec water-closet.

Un appartement type C 6, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec débarras ; water-closet ; salle de bain ; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Au septième étage en retrait :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements ; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures ; le local de la machinerie de l'ascenseur avec tous ses appareils et équipements ; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes, la cage d'escaliers avec son palier ; le sas d'accès à la toiture en façade ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type K, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante et un mètres carrés cinquante décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée, emplacement pour vestiaire ; cuisine et une chambre en façade principale ; sas de nuit, water-closet ; salle de bain ; living avec petite terrasse contenant une armoire en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Un appartement type L, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante et un mètres carrés, surface de la terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; cuisine et une chambre en façade principale ; sas de nuit, water-closet, salle de bain ; living avec petite terrasse contenant une armoire en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

2. Résidence « COLOMBES » :

Aux étages deux à cinq inclus - Etage-type :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements ; le local technique, avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures ; la cage d'ascenseur ; la cage d'escaliers avec son palier et sa porte ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type D, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quatre-vingt-huit mètres carrés dix décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec emplacement vestiaire et armoire ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; water-closet ; salle de bain ; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Un appartement type E, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quatre-vingt-sept mètres carrés septante décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec emplacement vestiaire et armoire ; living et cuisine avec balcon en façade principale, water-closet, salle de bain ; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Au sixième étage en retrait :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements ; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures ; la cage d'ascenseur ; la cage d'escaliers avec son palier et sa porte ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type D 6, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quatre-vingt-huit mètres carrés dix décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire et armoire ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; water-closet ; salle de bain ; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Un appartement type E 6, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quatre-vingt-sept mètres carrés cinquante-cinq décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire et armoire ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; water-closet ; salle de bain ; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Au septième étage en retrait :

Parties communes aux résidences « NANTERRE », « COLOMBES » et « PUTEAUX » et à l'entité « Magasins » de la rue du Mervy :

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Le local chaufferie avec son sas ; toutes les installations du chauffage central et de fourniture d'eau chaude, les chaudières et tous équipements, tuyauteries principales, ventilations, accessoires divers.

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements ; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures ; le local de la machinerie de l'ascenseur ; la cage d'escaliers avec son palier et sa porte ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un studio type M, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de trente-sept mètres carrés septante décimètres carrés, comprenant :

Hall d'entrée, living en façade arrière ; cuisine et salle de bain en façade principale.

Un studio type N, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de trente-sept mètres carrés septante décimètres carrés, comprenant :

Hall d'entrée ; living en façade arrière ; cuisine et salle de bain en façade principale.

3. Résidence « PUTEAUX » :

Au deuxième étage :

Parties communes générales à tout l'ensemble immobilier :

Les locaux de la conciergerie (située au studio J).

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements ; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures ; la cage d'ascenseur ; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes ; ladite cage avec son palier ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

principaux, qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type F, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-neuf mètres carrés soixante décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec armoire ; water-closet ; salle de bain ; une chambre UN et une chambre DEUX, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Un appartement type G, situé au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante mètres carrés trente-cinq décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec vestiaire et armoire ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit ; water-closet ; salle de bain ; une chambre avec balcon en façade principale ; en sous-sol, une cave.

Un appartement type i, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-cinq mètres carrés vingt-cinq décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; living et cuisine avec balcon et façade principale ; sas de nuit avec emplacement pour vestiaire et débarras ; water-closet ; salle de bain ; une chambre en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Aux étages trois à cinq inclus - Etage-type :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements ; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures ; la cage d'ascenseur ; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes ; ladite cage avec son palier ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type F, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-neuf mètres carrés soixante décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec armoire ; water-closet ; salle de bain ; une chambre UN et une chambre DEUX, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Un appartement type G, situé au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante mètres carrés trente-cinq décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire et armoire ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit, water-closet ; salle de bain ; une chambre avec balcon en façade principale ; en sous-sol, une cave.

Un appartement type H, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de cent trente-trois mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comportant :

Hall d'entrée ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec emplacement pour vestiaire et débarras ; salle de bain, water-closet ; salle de douche ; une

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

chambre TROIS, une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes trois en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Variante :

Il résulte du plan « Variantes - appartement trois chambres » qu'aux troisième, quatrième et cinquième étages de la résidence « PUTEAUX », l'appartement type H peut être remplacé suivant les convenances des amateurs par un appartement type i à une chambre et un studio type J, ci-après décrits :

Un appartement type i, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-cinq mètres carrés vingt-cinq décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec emplacement pour vestiaire et débarras ; water-closet ; salle de bain ; une chambre en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Un studio type J, situé en façade arrière, au centre de la résidence, d'une superficie approximative de trente-huit mètres carrés cinquante-cinq décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; water-closet ; salle de bain ; living avec coin à dormir et cuisine, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, en façade arrière.

Au sixième étage en retrait :

Parties communes spéciales (propres) au bloc :

Le dégagement vers les appartements ; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures ; la cage d'ascenseur ; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes ; ladite cage avec son palier ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Un appartement type F 6, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-neuf mètres carrés soixante décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec armoire ; water-closet ; salle de bain ; une chambre UN et une chambre DEUX, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Un appartement type G 6, situé au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante mètres carrés trente-cinq décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire et armoire ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit ; water-closet ; salle de bain ; une chambre avec balcon en façade principale ; en sous-sol, une cave.

Un appartement type H 6, situé à droite de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de cent trente-trois mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec emplacement pour vestiaire et débarras ; salle de bain ; water-closet ; salle de douche ; une chambre TROIS, une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes trois en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Variante :

Il est expressément stipulé que l'appartement type H 6, ci-dessus décrit, pourra suivant les convenances des amateurs, être subdivisé en un appartement type i 6 et un studio type J 6, dont la composition et la superficie sont identiques à celles de l'appartement type i et du studio type J, des étages trois, quatre et cinq, décrits ci-avant sous le titre « variante ».

Au septième étage en retrait :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Le dégagement vers les appartements ; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures ; le local de la machinerie de l'ascenseur ; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes ; la cage d'escaliers avec son palier ; le sas d'accès à la toiture ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type o, situé à gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de soixante-six mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; cuisine et une chambre en façade principale ; sas de nuit, water-closet ; salle de bain ; living avec petite terrasse contenant une armoire en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Un studio type P, situé en façade arrière, au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de trente-huit mètres carrés cinquante-cinq décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; water-closet ; salle de bain ; living avec coin à dormir et cuisine, cette dernière avec terrasse contenant une armoire en façade arrière.

Un appartement type O, situé à droite de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante-trois mètres carrés septante-cinq décimètres carrés, comprenant :

Hall d'entrée ; living et cuisine en façade principale ; sas de nuit ; salle de bain avec water-closet ; une chambre en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

4. Résidence « MEUDON » :

Aux étages deux à cinq inclus - Etage-type :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Le dégagement vers les appartements ; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures ; la cage d'ascenseur ; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes ; ladite cage avec son palier ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type A, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-quatre mètres carrés quatre-vingt-cinq décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec emplacement pour vestiaire et armoire ; water-closet ; salle de bain, une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Un studio type B, situé au centre de la résidence face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quarante-quatre mètres carrés trente décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec débarras ; living avec balcon en façade principale avec coin cuisine ; water-closet ; salle de bain.

Un appartement type C, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec débarras ; water-closet ; salle de bain ; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Au sixième étage en retrait :

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements ; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures ; la cage d'ascenseur ; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes ; ladite cage avec son palier ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type A 6, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-quatre mètres carrés quatre-vingt-cinq décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec emplacement pour vestiaire et armoire ; water-closet ; salle de bain ; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire ; situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Un studio type B 6, situé au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quarante-quatre mètres carrés trente décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec débarras ; living avec balcon en façade principale ; cuisine ; salle de bain avec water-closet.

Un appartement type C 6, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec débarras ; water-closet ; salle de bain ; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Au septième étage en retrait :

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements ; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures ; le local de l'ascenseur ; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes, la cage d'escaliers avec son palier ; le sas d'accès à la toiture ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type K, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante et un mètres carrés dix décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire ; cuisine et une chambre en façade principale ; sas de nuit, water-closet, salle de bain ; living avec petite terrasse contenant une armoire en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Un appartement type L, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante mètres carrés nonante-cinq décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; cuisine et une chambre en façade principale ; sas de nuit, water-closet, salle de bain ; living avec petite terrasse contenant une armoire en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

5. Résidence « CLICHY » :

Aux étages deux à cinq inclus - Etage-type :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements ; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures ; la cage d'ascenseur ; la cage d'escaliers avec son palier et sa porte ; les gaines, ventilations,

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type D, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quatre-vingt-sept mètres carrés cinquante-cinq décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire et armoire ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; water-closet ; salle de bain ; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Un appartement type E, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quatre-vingt-huit mètres carrés dix décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire et armoire ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; water-closet ; salle de bain ; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Au sixième étage en retrait :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements ; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures ; la cage d'ascenseur ; la cage d'escaliers avec son palier et sa porte ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Un appartement type D 6, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quatre-vingt-sept mètres carrés cinquante-cinq décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire et armoire ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; water-closet ; salle de bain, une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Un appartement type E 6, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quatre-vingt-huit mètres carrés dix décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire et armoire ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; water-closet ; salle de bain ; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Au septième étage en retrait :

Parties communes aux résidences « MEUDON », « CLICHY » et « CHARENTON » et à l'entité « Magasins » de la rue des Carmes :

Le local chaufferie avec son sas ; toutes les installations du chauffage central et de fourniture d'eau chaude, les chaudières et tous équipements, tuyauteries principales, ventilations, accessoires divers.

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements ; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures ; le local de la machinerie de l'ascenseur ; la cage d'escaliers avec son palier et sa porte ; les

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un studio type M, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de trente-sept mètres carrés septante décimètres carrés, comprenant :

Hall d'entrée ; living en façade arrière ; cuisine et salle de bain en façade principale.

Un studio type N, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de trente-sept mètres carrés septante décimètres carrés, comprenant :

Hall d'entrée ; living en façade arrière ; cuisine et salle de bain en façade principale.

6. Résidence « CHARENTON » :

Au deuxième étage :

Parties communes générales à tout l'ensemble immobilier :

Les locaux de la conciergerie (située au studio J).

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements ; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures ; la cage d'ascenseur ; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes ; ladite cage avec son palier ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, colonnes, conduits et câbles principaux, qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type F, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante et un mètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec débarras ; water-closet ; salle de bain ; une chambre UN et une chambre DEUX, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Un appartement type G, situé au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de soixante-deux mètres carrés vingt décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec débarras ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit ; water-closet ; salle de bain ; une chambre avec balcon en façade principale ; en sous-sol, une cave.

Un appartement type i, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante-cinq mètres carrés trente-cinq décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec débarras, salle de bain avec water-closet ; une chambre en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Aux étages trois à cinq inclus - Etage-type :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements ; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures ; la cage d'ascenseur ; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes ; ladite cage avec son palier ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type F, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante et un mètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec débarras ; water-closet ; salle de bain ; une chambre UN et une chambre DEUX, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Un appartement type G, situé au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de soixante-deux mètres carrés vingt décimètres carrés, surface du balcon comprise, comportant :

Hall d'entrée avec débarras ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit ; water-closet ; salle de bain ; une chambre avec balcon en façade principale ; en sous-sol, une cave.

Un appartement type H, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de cent dix-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comportant :

Hall d'entrée ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec débarras ; salle de bain, water-closet ; salle de douche ; une chambre TROIS, une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes trois en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Variante :

Il résulte du plan « Variantes - appartement TROIS chambres » qu'au troisième, quatrième et cinquième étages de la résidence « CHARENTON », l'appartement type H peut être remplacé, suivant les convenances des amateurs, par un appartement type i à une chambre et un studio type J, ci-après décrits :

Un appartement type i, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante-cinq mètres carrés trente-cinq décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec débarras ; salle de bain avec water-closet ; une chambre en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Un studio type J, situé au centre de la résidence en façade arrière, d'une superficie approximative de quarante-deux mètres carrés quinze décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec débarras ; salle de bain avec water-closet ; living avec coin à dormir et cuisine avec terrasse contenant une armoire en façade arrière.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Au sixième étage en retrait :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements ; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures ; la cage d'ascenseur ; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes ; ladite cage avec son palier ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux, qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type F 6, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante et un mètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec débarras ; water-closet ; salle de bain ; une chambre UN et une chambre DEUX, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Un appartement type G 6, situé au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de soixante-deux mètres carrés vingt décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec débarras ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit ; water-closet ; salle de bain ; une chambre avec balcon en façade principale, en sous-sol, une cave.

Un appartement type H 6, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de cent dix-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit avec débarras ; salle de bain, water-closet ; salle de douche ; une chambre TROIS, une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes trois en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Variante :

Il est expressément stipulé que l'appartement type H 6, ci-dessus décrit, pourra, suivant les convenances des amateurs, être subdivisé en un appartement type i 6 et un studio type J 6 dont la composition et la superficie sont identiques à celles de l'appartement type i et du studio type J des étages trois, quatre et cinq, décrits ci-avant sous le titre « variante ».

Au septième étage en retrait :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements ; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures ; le local de la machinerie de l'ascenseur ; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes, la cage d'escaliers avec son palier ; le sas d'accès à la toiture ; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type o, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de soixante-quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée ; cuisine et une chambre en façade principale ; sas de nuit, water-closet ; salle de bain ; living avec terrasse contenant une armoire en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

Un studio type P, situé en façade arrière, au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quarante-deux mètres carrés quinze décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comprenant :

Hall d'entrée avec débarras ; salle de bain avec water-closet ; living comprenant cuisine et coin à dormir avec terrasse contenant une armoire en façade arrière.

Un appartement type Q, situé côté gauche de la résidence face à l'immeuble, d'une superficie approximative de cinquante-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés, comportant :

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Hall d'entrée ; living et cuisine en façade principale ; sas de nuit ; salle de bain avec water-closet ; une chambre en façade arrière ; en sous-sol, une cave.

7. Toitures :

Parties communes aux résidences « NANTERRE », « COLOMBES » et « PUTEAUX » à l'entité « Magasins » de la rue du Mery et aux emplacements-parking situés sous lesdites résidences :

Toutes les toitures, tant principales qu'aux niveaux des sixième et septième étages en retrait, avec leur ossature, leur isolation, leur ventilation et leur couverture (sous réserve toutefois de ce qui est stipulé ci-après en ce qui concerne le revêtement des terrasses dépendant des appartements en retrait du sixième étage) ; les canalisations principales, chenaux, tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales avec leurs chutes et accessoires ; les cheminées et gaines de ventilation, lesquelles sont communes à l'ensemble des biens qu'elles desservent respectivement.

Parties communes aux résidences « MEUDON », « CLICHY » et « CHARENTON » à l'entité « Magasins » de la rue des Carmes et aux emplacements-parking situés sous lesdites résidences :

Toutes les toitures, tant principales qu'aux niveaux des sixième et septième étages en retrait, avec leur ossature, leur isolation, leur ventilation et leur couverture (sous réserve toutefois de ce qui est stipulé ci-après en ce qui concerne le revêtement des terrasses dépendant des appartements en retrait du sixième étage), les canalisations principales, chenaux, tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales avec leurs chutes et accessoires ; les cheminées et gaines de ventilation, lesquelles sont communes à l'ensemble des biens qu'elles desservent respectivement.

Parties communes à l'entité « Garages » et aux entités « Magasins » :

La toiture couvrant les constructions édifiées en annexe sur l'aire centrale du complexe avec son ossature, son isolation, sa couverture, ses ventilations, ses lanterneaux ; les canalisations,

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

chenaux, tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales avec leurs chutes et accessoires ; les cheminées et gaines d'aération dans la mesure où elles ne sont pas propres à l'une ou l'autre entité.

A noter cependant que l'armoire aux compteurs-gaz située sur ladite toiture avec le détendeur est commune aux seules entités résidentielles et aux entités « Magasins » à l'exclusion de l'entité « Garages ».

Il est expressément stipulé que tous les frais d'entretien, réparations, remplacement de ladite toiture (y compris les lanterneaux) seront à la charge exclusive de l'entité « garages » et des entités « magasins » entre lesquelles ils seront répartis dans la proportion de soixante-cinq pour cent à charge de l'entité « garages » et de trente-cinq pour cent à charge des entités « Magasins ».

A l'intérieur des entités « Magasins », cette quote-part de trente-cinq pour cent sera répartie en proportion de la surface couverte.

Stipulations spéciales :

Il est expressément stipulé :

- 1) Que les locaux commerciaux du rez-de-chaussée peuvent être affectés, soit à des bureaux, à l'exercice de professions libérales, médicales (ou assimilées), soit à des fins commerciales, ou à usage de petits artisanats (tels qu'opticiens, cordonniers, photographes, etc.) n'utilisant qu'un matériel peu encombrant. Parmi les commerces pouvant être exercés au rez-de-chaussée figurent notamment : les salons de coiffure, les instituts de beauté, les cafés-brasseries.
- 2) Que les parties privatives du deuxième étage peuvent être affectées, soit à la résidence privée, soit à des bureaux, à l'exercice de professions libérales et médicales (ou assimilées) à l'exclusion de toutes activités commerciales.
- 3) Qu'à partir du troisième étage, le complexe est réservé uniquement à la résidence privée.

Il est également stipulé que les frais d'entretien, de réparations et de remplacement du revêtement des terrasses dépendant des appartements et studios du sixième étage seront à la charge exclusive de leurs propriétaires respectifs, même sur la partie toiture de ces terrasses

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

constituée par le retrait de ces appartements et studios par rapport aux appartements et studios des étages inférieurs, pour autant, bien entendu, que ces frais n'aient pas été rendus nécessaires à la suite de travaux effectués à la toiture proprement dite (étanchéité, etc.) auquel cas ils incomberaient à la copropriété. Par contre, les frais à la toiture proprement dite incomberaient aux propriétaires privatifs responsables du sixième étage s'ils étaient provoqués par un manque d'entretien du revêtement de la terrasse dépendant de leurs appartements ou studios.

Section II : Remarques concernant le chapitre III :

1° La description du futur complexe à ériger a été faite à la section I qui précède sur base des plans ci-annexés.

Toutefois, il se pourrait, ainsi qu'il a été stipulé ci-avant, que pour satisfaire aux besoins de la construction ou pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications soient apportées, postérieurement à la signature du présent acte, mais avant la réception définitive des parties communes, à la composition et à la disposition des parties communes ou privatives, le tout, sans préjudice aux droits acquis.

C'est ainsi que la société « SOLICO », constructeur, se réserve notamment et expressément :

A. Le droit de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives pour les rattacher à la copropriété ; réciproquement, le droit de détacher des parties communes, certains locaux pour les affecter à d'autres parties communes ou à des biens privatifs, le droit d'affecter à la copropriété ou à des parties privatives, les locaux « réserve » situés au niveau des caves et les emplacements « Réserve » figurant aux plans du parking.

B. Le droit de modifier la consistance, la superficie et l'emplacement des parties et installations communes, de créer de nouvelles parties et installations communes ou privatives ; de créer ou supprimer des communications entre parties communes et parties privatives, de décider de l'affectation ou de la non-affectation de services ou appareillages communs à tout ou partie des lots privés.

C. Le droit d'augmenter ou de réduire le nombre actuellement prévu d'emplacements pour garages, pour créer des caves supplémentaires ou aménager certains emplacements en box.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

D. Le droit de créer toutes communications, à quelque niveau que ce soit, entre les parties communes du présent complexe et tout autre immeuble que « SOLICO » pourrait ériger dans l'avenir sur les terrains joignant ; de créer des parties communes nouvelles avec les divers immeubles voisins ; d'utiliser les parties communes du présent complexe à l'usage ou au service desdits immeubles, etc., le tout sans qu'il puisse être porté préjudice aux droits acquis et sous réserve d'une éventuelle révision des quotes-parts d'intervention des lots privés concernés dans lesdites parties communes.

E. Sous réserve de l'avis des architectes, auteurs des plans et, s'il échet, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :

- a) le droit de modifier, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes générales et spéciales, ainsi que des caves et autres locaux privatifs en sous-sol ; le tout à charge de faire constater dans un acte authentique dont les frais lui incomberont, les modifications apportées ultérieurement à la composition du complexe telle qu'elle résulte du présent acte et des plans y annexés ainsi qu'aux dispositions de l'acte de base et du règlement de copropriété ;
- b) le droit, en cours de construction, d'apporter les changements qu'elle jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus, à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure ; ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance du complexe ;
- c) le droit, jusqu'à agrément définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades et pignons, aux accès extérieurs et aux accès aux toitures (notamment si elles étaient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants en cas d'incendie, de force majeure, de faits de guerre ou autres sinistres) ; de faire communiquer les parties communes, notamment en sous-sol avec tous immeubles joignant, de modifier le système de chauffage initialement prévu avec les conséquences qui pourraient en résulter quant à la localisation des installations de chaufferie et leur équipement ; de déplacer les locaux des conciergeries ;
- d) le droit d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus pour tous ou certains niveaux du complexe.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Remarques :

Aucune des modifications ci-dessus prévues ne pourra, en tout état de cause, porter préjudice aux lots déjà vendus, en ce qui concerne, tant le volume, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci, que leur jouissance ni aggraver les charges qui les grèvent telles qu'elles sont déterminées au présent acte et à ses annexes.

« SOLICO » sera seule juge des décisions à prendre sur les objets qui précèdent et ce, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes.

2° Les superficies des biens privatifs ci-avant exprimées, sont calculées d'axe en axe des murs mitoyens, terrasses et balcons compris.

Elles pourront toujours subir des modifications n'excédant pas cinq pour cent.

Les mensurations indiquées pour les emplacements voitures pourront aussi subir des modifications ne dépassant pas cinq pour cent.

3° Il est précisé que les compositions prévues ci-dessus sont celles des biens privatifs normaux, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement par « SOLICO », sous réserve des modifications à la consistance des biens qui seront apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs.

4° En principe, une cave en sous-sol sera rattachée à chaque appartement d'étage, aucune cave n'étant prévue pour les studios. « SOLICO » se réserve toutefois le droit de ne pas attribuer de cave à certains appartements ou d'en attribuer plusieurs au même appartement ou encore d'en attribuer à l'un ou l'autre studio ou enfin d'en réservé un certain nombre pour les besoins communs.

Aucune quote-part dans la copropriété n'étant attribuée aux caves dépendant des appartements ou éventuellement de studios d'étage, l'affectation de plusieurs caves ou la non-affectation de caves à un lot privé ne modifie pas la quote-part de copropriété attachée au lot non pourvu d'une cave ou doté de plusieurs caves. Cependant, si des caves étaient créées sur des emplacements-parking supprimés, elles seraient dotées des quotes-parts de copropriété générale et spéciale qui étaient affectées aux emplacements supprimés.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

5° Moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, la réunion de tout ou partie d'un bien privatif avec un autre de même niveau ou de niveau inférieur ou supérieur, dépendant de la même entité ou d'une entité joignante, est possible, mais à la condition que l'état des constructions le permette et que tous les frais de réunion, y compris les frais et honoraires des architectes et ingénieurs qui devront être agréés par l'assemblée générale soient supportés exclusivement par le propriétaire des lots réunis à qui incomberont également les responsabilités des travaux et de leurs suites.

De telles réunions ne sont autorisées que si les biens à réunir appartiennent au même propriétaire.

Les lots privés ainsi réunis pourront être scindés dans la suite, moyennant la même majorité et les mêmes conditions, charges et responsabilités, soit pour leur rendre leur consistance primitive, soit pour leur donner une nouvelle composition.

Dans les cas prévus ci-dessus, le réajustement du nombre des quotes-parts de copropriété générale ou spéciale aux lots modifiés sera fait par les architectes du complexe ou par le notaire rédacteur de l'acte de base ou désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

6° La société « SOLICO » a fait établir par les architectes du complexe, un cahier des charges contenant la description des divers matériaux qui seront utilisés pour la construction. Un exemplaire de ce cahier des charges signé pour accord par les représentants de la société « SOLICO » et par les architectes sera déposé au rang des minutes du notaire DETIENNE, soussigné.

Conformément à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, une copie certifiée conforme sera remise dans les délais prescrits, à tout candidat acquéreur d'un lot privé.

Sauf convention contraire avec les futurs propriétaires et sous les réserves stipulées ci-dessus, ce document fera la loi des parties à l'occasion des rapports entre « SOLICO » et les futurs propriétaires.

7° Si, après l'agrément définitive des parties communes, des modifications étaient souhaitées par des propriétaires quant à la disposition ou l'affectation des lots privés ou même des parties

Commenté [EM2]: Sur base d'un rapport motivé établi par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier validé à la majorité des 4/5èdes voix des copropriétaires présents ou représentés.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

communes générales ou spéciales, elles ne pourraient avoir lieu que suite à des décisions valablement prises par l'assemblée générale dans les formes et suivant les majorités légales.

8° « SOLICO » se réserve expressément le droit de céder aux acquéreurs des appartements et studios du dernier étage du complexe, sur la largeur de leur appartement ou studio, la jouissance privative en vue d'être aménagée en terrasse particulière, de la toiture située en façade principale, toiture constituée par le retrait de ces appartements et studios du dernier étage par rapport aux appartements et studios de l'étage inférieur.

Il est expressément stipulé que les propriétaires du dernier étage qui bénéficieront de cette disposition, devront supporter intégralement, à l'entièvre décharge de la copropriété et chacun pour ce qui concerne la partie de toiture située en façade de son appartement ou studio, tous les frais d'entretien, de nettoyage, de réparations et de renouvellement du revêtement de la terrasse dont ils ont la jouissance privative, à l'exception toutefois de tous autres frais de toiture qui incomberont à la copropriété, sauf s'ils sont provoqués par un manque d'entretien du revêtement des terrasses particulières. Par contre, ces frais de revêtement incomberaient à la copropriété s'ils étaient rendus nécessaires à la suite de travaux effectués à la toiture proprement dite (étanchéité, etc.). Lesdits propriétaires devront également prévoir un accès direct par leur appartement ou studio à la terrasse dont ils auront acquis la jouissance privative, l'accès par les passages communs à la toiture étant interdit à des fins privatives.

CHAPITRE IV : DIVISION DU COMPLEXE - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE :

1. Le présent chapitre a pour objet la division de l'ensemble immobilier en parties privatives distinctes, qui seront régis par les dispositions des articles 3.78 à 3.100 du Code civil.
2. Il résulte de ce qui précède que l'ensemble immobilier dont s'agit sera constitué de neuf entités (six entités résidentielles, une entité « garages » et deux entités « magasins ») qui comprendront chacune une quote-part dans les parties communes générales à l'ensemble, dont les terrains d'assise.

Il existera, en outre, des parties communes spéciales, soit à chaque entité, soit à plusieurs d'entre elles, soit à certains lots seulement.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Il en résulte que chaque partie privative possèdera, outre une quote-part dans les parties communes générales, dont les terrains d'assise, des quotes-parts dans les parties communes spéciales.

Remarque :

a) La division faite ci-après de la copropriété générale entre les diverses entités est faite de manière définitive et irréversible.

Toutefois, la répartition de la quote-part de chaque entité dans les parties communes générales entre les propriétés privées la constituant, telle qu'elle est établie ci-après, pourra subir des modifications suivant les circonstances, à l'initiative de l'assemblée générale suite à des décisions valablement prises dans les formes et suivant les majorités légales et sans aucune intervention des copropriétaires des autres entités.

Il en sera de même pour la répartition des parties communes spéciales.

b) La division de chaque entité en propriétés privées se fera, en principe, comme il est indiqué dans la description de chacune de ces propriétés qui figure au chapitre III, étant entendu que cette division est exemplative et que, comme dit ci-dessus, la contenance définitive de chaque propriété privée résultera de l'acte notarié constituant le titre de propriété de son acquéreur.

Section I : Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

1. En vue de la réalisation en parties privatives distinctes des appartements, studios et emplacements-parking, constitutifs du futur complexe à ériger et en exécution des articles 3.78 à 3.100 du Code civil, la société « SOLICO », promoteur, déclare avec l'accord de monsieur Jean DEMARCHE et de la « HALLES ET MARCHES COUVETRS DE LIEGE » SA, comparante d'autre part sub 2, opérer la division de l'ensemble immobilier à ériger en parties privatives et en parties communes, générales et spéciales, dont la composition est décrite au chapitre III qui précède et créer des lots immobiliers distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès, ou de tous autres contrats.

En conséquence, chaque partie privative, tel qu'il sera déterminé dans l'acte constituant le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, comprenant, en un ensemble indivisible, les parties privatives proprement dites et

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes générales et spéciales.

Il en résulte que l'aliénation d'une partie privative emporte nécessairement l'aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quote-part des parties communes qui en est l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant une partie privative grèvent à la fois la partie privative et exclusive et la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

2. Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte et de ses annexes ou des décisions valablement prises par « SOLICO » jusqu'à l'agrément définitive des parties communes et ensuite par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, la participation de chaque propriétaire et/ou occupant de bien privatif dans les droits, avantages, obligations et charges résultant du régime de la copropriété et de l'indivision forcée, sera proportionnelle aux quotes-parts dans les parties communes, générales ou spéciales, attachées à chaque partie privative.

3. Il est expressément stipulé que la ventilation de la quote-part affectée à chaque lot privé dans la copropriété générale et spéciale est établie ci-après, sous la réserve des modifications qui pourraient résulter de la création de nouveaux lots privés.

Section II : Définition des parties et choses communes :

En général, on doit considérer comme communes les choses et parties qui sont affectées à l'usage commun de tous les lots constitutifs du complexe (parties communes générales) ou qui desservent une ou plusieurs entités ou encore plusieurs lots (parties communes spéciales) ; en cas de doute sur le caractère commun ou privatif, la préférence est donnée à la communauté et, entre deux indivisions, à l'indivision la plus large.

L'énumération qui suit est exemplative et nullement limitative.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

a) **Parties communes générales ou tout l'ensemble immobilier :**

Ce sont notamment :

La totalité des terrains d'assise, d'une superficie totale approximative de deux mille deux cent quinze mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés, de même que les fondations du complexe.

Les locaux des deux conciergeries avec leurs équipements.

Les locaux cabines haute-tension, les chambres de disconnecteur, les chambres de retenue, les soupiraux.

Le raccordement au réseau public de distribution du gaz pour le chauffage central, l'armoire aux compteurs et les détendeurs, lesquels sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement, à l'exception toutefois du parking.

Pour autant qu'ils soient communs à tout l'ensemble, les raccordements aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire, d'électricité, jusqu'aux compteurs privés ou jusqu'au compteur général d'où partent les compteurs privés.

Tous les conduits, canalisations, cheminées, gaines, tous les ouvrages, équipements et appareillages, qui sont à l'usage commun général.

b) **Parties communes aux résidences « NANTERRE », « COLOMBES » et « PUTEAUX », à l'entité « Magasins » de la rue du Mery et aux emplacements-parking situés sous lesdites résidences :**

Ce sont notamment :

L'ossature des bâtiments, les façades desdites entités, les poutres, hourdis et voûtes, les murs de refend, les murs de pignons construits en mitoyenneté sur moitié de la profondeur du complexe, depuis la rue du Mery.

Le local situé sous la résidence « PUTEAUX » contenant le compteur général eau et le décompteur de l'entité « Garages ».

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Toutes les toitures, tant principales qu'aux niveaux des sixième et septième étages en retrait, couvrant lesdites entités, avec leur ossature, leur isolation, les chenaux et tous accessoires, leur couverture, à l'exception toutefois du revêtement des terrasses dépendant des appartements du sixième étage en retrait, dont les frais d'entretien, nettoyage, réparations, renouvellement, incomberont exclusivement à leurs propriétaires respectifs.

Les ornements extérieurs des façades rue du Mery, à l'exclusion des garde-corps des terrasses.

Pour autant qu'ils ne soient pas communs à tout l'ensemble, les raccordements principaux aux égouts ainsi qu'aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire et d'électricité jusqu'aux compteurs privés ou jusqu'au compteur général d'où partent les raccords privés.

Est partie commune auxdites entités, à l'exception des garages et de l'entité « Magasins », le palier de communication en sous-sol entre la résidence « PUTEAUX » et le parking et qui sert également d'accès aux caves privatives dépendant des appartements des trois résidences, les couloirs des caves.

Sont parties communes auxdites entités, à l'exception toutefois des garages :

- les raccordements au réseau du téléphone d'Etat pour autant qu'ils ne soient pas communs à tout l'ensemble ;
- le local contenant le relais chaufferie situé en sous-sol, sous la résidence « COLOMBES », avec toutes ses installations ;
- l'installation du chauffage central, avec son local et ses chaudières situés au septième étage dans la résidence « COLOMBES », les canalisations d'aménée du combustible, toutes canalisations générales, l'installation électrique spéciale, les circulateurs, collecteurs, sondes extérieures et appareillages et accessoires ;
- l'installation de distribution d'eau chaude avec les réservoirs éventuels, les canalisations jusqu'aux compteurs individuels et tous appareillages accessoires ;
- les locaux situés au premier étage dans le parking contre la cage d'ascenseur de la résidence « COLOMBES » et qui sont destinés à recevoir les compteurs d'électricité particuliers des appartements dépendant desdites entités.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

c) Parties communes aux résidences « MEUDON » « CLICHY » et « CHARENTON », à l'entité « Magasins » de la rue des Carmes et aux emplacements-parking situés sous lesdites résidences :

Ce sont notamment :

L'ossature des bâtiments, les façades desdites entités, les poutres, hourdis et voûtes, les murs de refend, les murs de pignons construits en mitoyenneté sur moitié de la profondeur du complexe depuis la rue des Carmes.

Le local situé sous la résidence « CHARENTON » et contenant le compteur général d'eau.

Toutes les toitures, tant principales qu'aux niveaux des sixième et septième étages en retrait, couvrant lesdites entités, avec leur ossature, leur isolation, les chenaux et tous accessoires, leur couverture, à l'exception toutefois du revêtement des terrasses dépendant des appartements du sixième étage en retrait, dont les frais d'entretien, nettoyage, réparations, renouvellement incomberont exclusivement à leurs propriétaires respectifs.

Les ornements extérieurs des façades rue des Carmes, à l'exclusion des garde-corps des terrasses.

Pour autant qu'ils ne soient pas communs à tout l'ensemble, les raccordements principaux aux égouts, ainsi qu'aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire et d'électricité jusqu'aux compteurs privés ou jusqu'au compteur général d'où partent les raccords privés.

Est partie commune auxdites entités, à l'exception toutefois des garages et de l'entité « Magasins », le palier de communication entre la résidence « CHARENTON » et le parking et qui sert également d'accès aux caves privatives dépendant des appartements des trois résidences, les couloirs des caves.

Sont parties communes auxdites entités, à l'exception toutefois des garages :

- les raccordements au réseau du téléphone d'Etat, pour autant qu'ils ne soient pas communs à tout l'ensemble ;
- le local contenant le relais chaufferie situé en sous-sol, sous la résidence « CLICHY », avec toutes ses installations ;

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

- l'installation du chauffage central, avec son local et ses chaudières, situés au septième étage dans la résidence «CLICHY», les canalisations d'amenée du combustible, toutes canalisations générales, l'installation électrique spéciale, les circulateurs, collecteurs, sondes extérieures et appareillages et accessoires ;
- l'installation de distribution d'eau chaude avec les réservoirs éventuels, les canalisations jusqu'aux compteurs individuels et tous appareillages accessoires ;
- les locaux situés au premier étage dans le parking contre la cage d'ascenseur de la résidence «CLICHY» et qui sont destinés à recevoir les compteurs d'électricité particuliers des appartements dépendant desdites entités.

d) Parties communes spéciales :

I. A chaque entité résidentielle :

Ce sont notamment :

Le local des poubelles avec son sas d'accès et avec l'arrivée de la gaine des ordures ; les chutes des water-closets ; les décharges des eaux ménagères ; les colonnes, conduits et câbles principaux ; les gaines d'aération, les gaines contenant les canalisations, chutes et décharges et conduits de toute nature ; lesdits conduits, gaines et chutes étant parties communes à tous ou seulement à la colonne des appartements qu'ils desservent respectivement.

Le parvis, le hall d'entrée et le hall intérieur, le local voitures d'enfants, le sas d'accès à la cage d'escaliers, là où il existe, avec leurs portes, les enduits des murs et plafonds, les revêtements de sol et lambris, décorations, la porte d'entrée à rue, le combiné des boîtes aux lettres, les installations d'éclairage et éventuellement le chauffage.

L'escalier avec sa cage, ses paliers, revêtements, éclairage et décorations, depuis le sous-sol jusqu'à la toiture ; le local technique situé sur le palier de chaque étage avec le vide-poubelles et l'emplacement éventuel réservé aux compteurs d'eau.

L'ascenseur avec sa fosse, sa machinerie et son local situé au septième étage, les portes palières, l'installation électrique spéciale et tous appareillages.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Les enduits, plafonnages, décos, revêtements avec leur chape dans les parties communes.

Les compteurs communs propres à chaque entité résidentielle, s'il en existe ; la potence de déménagement.

Les tubages vides prévus pour permettre le raccordement au téléphone d'Etat et à la télédistribution.

Tous locaux, dégagements, canalisations, décharges, ventilations, appareillages et équipements communs propres à chaque entité.

II. A l'entité « Garages » :

Ce sont notamment :

Les revêtements du sol, les enduits éventuels des murs et plafonds des entrées, des rampes d'accès, des aires de manœuvre.

Les aspirateurs extracteurs et toutes gaines d'évacuation et d'aération ; les sterfputs, canalisations d'évacuation ; les portes ou volets de fermeture.

Les éventuelles installations spéciales d'électricité et d'eau avec leur raccordement, depuis les compteurs principaux et les décompteurs particuliers éventuels.

III. A l'entité « Garages » et aux entités « Magasins » :

Recouvrant l'aire centrale du complexe au premier étage, la toiture avec son ossature, son isolation, sa couverture, ses ventilations et les lanterneaux ; les chenaux, canalisations et autres accessoires, à l'exception toutefois de la cabine du compteur gaz qui est commune à tout l'ensemble, à l'exception du parking.

Section III : Répartition des quotes-parts en copropriété :

A. Parties communes générales à l'ensemble du complexe :

1. Répartition entre les entités :

Ces parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes. Elles sont réparties entre les diverses entités constitutives du complexe, de manière forfaitaire et irrévocable par «

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

SOLICO », la répartition subsidiaire à l'intérieur de chaque entité restant susceptible de modifications, comme dit ci-avant.

Cette répartition entre les entités est faite comme suit :

Résidence « <u>NANTERRE</u> », mille cent cinquante-cinq/dix millièmes :	<u>1.155/10.000</u>
Résidence « <u>COLOMBES</u> », huit cent trente-six/dix millièmes :	<u>836/10.000</u>
Résidence « <u>PUTEAUX</u> », mille quatre cent cinquante-neuf/dix millièmes :	<u>1.459/10.000</u>
Résidence « <u>MEUDON</u> », mille cent quarante-neuf/dix millièmes :	<u>1.149/10.000</u>
Résidence « <u>CLICHY</u> », huit cent trente-six/dix millièmes :	<u>836/10.000</u>
Résidence « <u>CHARENTON</u> », mille trois cent et un/dix millièmes :	<u>1.301/10.000</u>
Entité « Garages », mille cinq cent septante-deux/dix millièmes :	<u>1.572/10.000</u>
Entité « Magasins » de la rue du Mery, huit cent cinquante-huit/dix millièmes :	<u>858/10.000</u>
Entité « Magasins » de la rue des Carmes, huit cent trente-quatre/dix millièmes :	<u>834/10.000</u>
<u>Ensemble</u> : dix mille/dix millièmes :	<u>10.000/10.000</u>

2. Répartition au sein de chaque entité :

La quote-part des parties communes générales affectée à chaque entité est répartie comme suit à l'intérieur de chacune d'elles :

Résidence « NANTERRE », à laquelle sont attribués mille cent cinquante-cinq/dix millièmes des parties communes générales. La répartition de cette quote-part entre les différentes parties privatives constitutives de cette entité est fixée comme suit :

Etages deux à cinq :

Chaque appartement A, quatre-vingt-quatre/dix millièmes, soit pour les quatre étages, trois cent trente-six/dix millièmes :

336/10.000

Chaque appartement C, quatre-vingt-trois/dix millièmes, soit pour les quatre étages, trois cent trente-deux/dix millièmes :

332/10.000

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Chaque studio B, trente-neuf/dix millièmes, soit pour les quatre étages, cent cinquante-six/dix millièmes : **156/10.000**

Sixième étage en retrait :

Appartement A 6, quatre-vingt-quatre/dix millièmes : **84/10.000**

Appartement C 6, quatre-vingt-trois/dix millièmes : **83/10.000**

Studio B 6, trente-neuf/dix millièmes : **39/10.000**

Septième étage en retrait :

Appartement K, soixante-trois/dix millièmes : **63/10.000**

Appartement L, soixante-deux/dix millièmes : **62/10.000**

Total : mille cent cinquante-cinq/dix millièmes : **1.155/10.000**

Résidence « COLOMBES », à laquelle sont attribués huit cent trente-six/dix millièmes des parties communes générales. La répartition de cette quote-part entre les différentes parties privatives constitutives de cette entité est fixée comme suit :

Etages deux à cinq :

Chaque appartement D, septante-sept/dix millièmes, soit pour les quatre étages, trois cent huit/dix millièmes : **308/10.000**

Chaque appartement E, septante-sept/dix millièmes, soit pour les quatre étages, trois cent huit/dix millièmes : **308/10.000**

Sixième étage en retrait :

Appartement D 6, septante-sept/dix millièmes : **77/10.000**

Appartement E 6, septante-sept/dix millièmes : **77/10.000**

Septième étage en retrait :

Studio M, trente-trois/dix millièmes : **33/10.000**

Studio N, trente-trois/dix millièmes : **33/10.000**

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Total : huit cent trente-six/dix millièmes : **836/10.000**

Résidence « PUTEAUX », à laquelle sont attribués mille quatre cent cinquante-neuf/dix millièmes des parties communes générales. La répartition de cette quote-part entre les différentes parties privatives constitutives de cette entité est fixée comme suit :

Deuxième étage :

Appartement F, quatre-vingt-sept/dix millièmes : **87/10.000**

Appartement G, soixante-deux/dix millièmes : **62/10.000**

Appartement i, quatre-vingt-quatre/dix millièmes : **84/10.000**

Etages trois à cinq :

Chaque appartement F, quatre-vingt-sept/dix millièmes, soit pour les trois étages, deux cent soixante et un/dix millièmes : **261/10.000**

Chaque appartement G, soixante-deux/dix millièmes, soit pour les trois étages, cent quatre-vingt-six/dix millièmes : **186/10.000**

Chaque appartement H, cent dix-huit/dix millièmes, soit pour les trois étages, trois cent cinquante-quatre/dix millièmes : **354/10.000**

Ou suivant « variante » :

Chaque appartement F, quatre-vingt-sept/dix millièmes : **87/10.000**

Chaque appartement G, soixante-deux/dix millièmes : **62/10.000**

Chaque appartement i, quatre-vingt-quatre/dix millièmes : **84/10.000**

Chaque studio J, trente-quatre/dix millièmes : **34/10.000**

Sixième étage en retrait :

Appartement F 6, quatre-vingt-sept/dix millièmes : **87/10.000**

Appartement G 6, soixante-deux/dix millièmes : **62/10.000**

Appartement H 6, cent dix-huit/dix millièmes : **118/10.000**

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Ou suivant « variante » :

Appartement F 6, quatre-vingt-sept/dix millièmes :	<u>87/10.000</u>
Appartement G 6, soixante-deux/dix millièmes :	<u>62/10.000</u>
Appartement i 6, quatre-vingt-quatre/dix millièmes :	<u>84/10.000</u>
Studio J 6, trente-quatre/dix millièmes :	<u>34/10.000</u>

Septième étage en retrait :

Appartement o, cinquante-neuf/dix millièmes :	<u>59/10.000</u>
Appartement Q, soixante-cinq/dix millièmes :	<u>65/10.000</u>
Studio P, trente-quatre/dix millièmes :	<u>34/10.000</u>
Total : mille quatre cent cinquante-neuf/dix millièmes :	<u>1.459/10.000</u>

Résidence « MEUDON », à laquelle sont attribués mille cent quarante-neuf/dix millièmes des parties communes générales. La répartition de cette quote-part entre les différentes parties privatives constitutives de cette entité est fixée comme suit :

Etages deux à cinq :

Chaque appartement A, quatre-vingt-trois/dix millièmes, soit pour les quatre étages, trois cent trente-deux/dix millièmes :	<u>332/10.000</u>
Chaque appartement C, quatre-vingt-trois/dix millièmes, soit pour les quatre étages, trois cent trente-deux/dix millièmes :	<u>332/10.000</u>
Chaque studio B, trente-neuf/dix millièmes, soit pour les quatre étages, cent cinquante-six/dix millièmes :	<u>156/10.000</u>

Sixième étage en retrait :

Appartement A 6, quatre-vingt-trois/dix millièmes :	<u>83/10.000</u>
Appartement C 6, quatre-vingt-trois/dix millièmes :	<u>83/10.000</u>
Studio B 6, trente-neuf/dix millièmes :	<u>39/10.000</u>

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Septième étage en retrait :

Appartement K, soixante-deux/dix millièmes :	<u>62/10.000</u>
Appartement L, soixante-deux/dix millièmes :	<u>62/10.000</u>
Total : mille cent quarante-neuf/dix millièmes :	<u>1.149/10.000</u>

Résidence « CLICHY », à laquelle sont attribués huit cent trente-six/dix millièmes des parties communes générales. La répartition de cette quote-part entre les différentes parties privatives constitutives de cette entité est fixée comme suit :

Etages deux à cinq :

Chaque appartement D, septante-sept/dix millièmes, soit pour les quatre étages, trois cent huit/dix millièmes :	<u>308/10.000</u>
Chaque appartement E, septante-sept/dix millièmes, soit pour les quatre étages, trois cent huit/dix millièmes :	<u>308/10.000</u>

Sixième étage en retrait :

Appartement D 6, septante-sept/dix millièmes :	<u>77/10.000</u>
Appartement E 6, septante-sept/dix millièmes :	<u>77/10.000</u>

Septième étage en retrait :

Studio M, trente-trois/dix millièmes :	<u>33/10.000</u>
Studio N, trente-trois/dix millièmes :	<u>33/10.000</u>
Total : huit cent trente-six/dix millièmes :	<u>836/10.000</u>

Résidence « CHARENTON », à laquelle sont attribués mille trois cent un/dix millièmes des parties communes générales. La répartition de cette quote-part entre les différentes parties privatives constitutives de cette entité est fixée comme suit :

Deuxième étage :

Appartement F, quatre-vingts/dix millièmes :	<u>80/10.000</u>
--	------------------

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Appartement G, cinquante-six/dix millièmes : **56/10.000**

Appartement i, soixante-six/dix millièmes : **66/10.000**

Etages trois à cinq :

Chaque appartement F, quatre-vingts/dix millièmes, soit pour les trois étages, deux cent quarante/dix millièmes : **240/10.000**

Chaque appartement G, cinquante-six/dix millièmes, soit pour les trois étages, cent soixante-huit/dix millièmes : **168/10.000**

Chaque appartement H, cent trois/dix millièmes, soit pour les trois étages, trois cent neuf/dix millièmes : **309/10.000**

Ou suivant « variante » :

Chaque appartement F, quatre-vingts/dix millièmes : **80/10.000**

Chaque appartement G, cinquante-six/dix millièmes : **56/10.000**

Chaque appartement i, soixante-six/dix millièmes : **66/10.000**

Chaque studio J, trente-sept/dix millièmes : **37/10.000**

Sixième étage en retrait :

Appartement F 6, quatre-vingts/dix millièmes : **80/10.000**

Appartement G 6, cinquante-six/dix millièmes : **56/10.000**

Appartement H 6, cent trois/dix millièmes : **103/10.000**

Ou suivant « variante » :

Appartement F 6, quatre-vingts/dix millièmes : **80/10.000**

Appartement G 6, cinquante-six/dix millièmes : **56/10.000**

Appartement i 6, soixante-six/dix millièmes : **66/10.000**

Studio J 6, trente-sept/dix millièmes : **37/10.000**

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Septième étage en retrait :

Appartement o, cinquante-sept/dix millièmes :	<u>57/10.000</u>
Appartement Q, quarante-neuf/dix millièmes :	<u>49/10.000</u>
Studio P, trente-sept/dix millièmes :	<u>37/10.000</u>
Total : mille trois cent un/dix millièmes :	<u>1.301/10.000</u>

Entité « Garages », la quote-part de mille cinq cent septante-deux/dix millièmes attribuée à cette entité est répartie entre les emplacements garages comme suit :

Niveau du sous-sol :

Côté rue du Mery :

A chacun des vingt-trois emplacements simples, douze/dix millièmes, soit pour les vingt-trois emplacements, deux cent septante-six/dix millièmes : 276/10.000

A chacun des trois emplacements doubles, vingt/dix millièmes, soit pour les trois emplacements doubles, soixante/dix millièmes : 60/10.000

Côté rue des Carmes :

A chacun des vingt-cinq emplacements simples, douze/dix millièmes, soit pour les vingt-cinq emplacements, trois cents/dix millièmes : 300/10.000

A chacun des trois emplacements doubles, vingt/dix millièmes, soit pour les trois emplacements, soixante/dix millièmes : 60/10.000

Niveau du premier étage :

Côté rue du Mery :

A chacun des dix-neuf emplacements simples, douze/dix millièmes, soit pour les dix-neuf emplacements, deux cent vingt-huit/dix millièmes : 228/10.000

A chacun des onze emplacements doubles, vingt/dix millièmes, soit pour les onze emplacements, deux cent vingt/dix millièmes : 220/10.000

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Côté rue des Carmes :

A chacun des dix-neuf emplacements simples, douze/dix millièmes, soit pour les dix-neuf emplacements, deux cent vingt-huit/dix millièmes : **228/10.000**

A chacun des dix emplacements doubles, vingt/dix millièmes, soit pour les dix emplacements, deux cents/dix millièmes : **200/10.000**

Total des cent treize emplacements, mille cinq cent septante-deux/dix millièmes :

1.572/10.000

Entité « Magasins » de la rue du Mery :

La quote-part de huit cent cinquante-huit/dix millièmes attribuée à cette entité sera répartie, en cas de division, entre les différents locaux commerciaux suivant leur surface respective.

Total : huit cent cinquante-huit/dix millièmes : **858/10.000**

Entité « Magasins » de la rue des Carmes :

La quote-part de huit cent trente-quatre/dix millièmes attribuée à cette entité sera répartie, en cas de division, entre les différents locaux commerciaux suivant leur surface respective.

Total : huit cent trente-quatre/dix millièmes : **834/10.000**

B. Parties communes spéciales :

A la résidence « NANTERRE » :

Ces parties communes spéciales sont divisées en mille cent cinquante-cinq/mille cent cinquante-cinquièmes qui sont répartis entre les parties privatives constitutives de ladite entité, comme suit :

Etages deux à cinq :

Chaque appartement A, quatre-vingt-quatre/mille cent cinquante-cinquièmes, soit pour les quatre étages, trois cent trente-six/mille cent cinquante-cinquièmes : **336/1.155**

Chaque appartement C, quatre-vingt-trois/mille cent cinquante-cinquièmes, soit pour les quatre étages, trois cent trente-deux/mille cent cinquante-cinquièmes : **332/1.155**

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Chaque studio B, trente-neuf/mille cent cinquante-cinquièmes, soit pour les quatre étages, cent cinquante-six/mille cent cinquante-cinquièmes : **156/1.155**

Sixième étage en retrait :

Appartement A 6, quatre-vingt-quatre/mille cent cinquante-cinquièmes : **84/1.155**

Appartement C 6, quatre-vingt-trois/mille cent cinquante-cinquièmes : **83/1.155**

Studio B 6, trente-neuf/mille cent cinquante-cinquièmes : **39/1.155**

Septième étage en retrait :

Appartement K, soixante-trois/mille cent cinquante-cinquièmes : **63/1.155**

Appartement L, soixante-deux/mille cent cinquante-cinquièmes : **62/1.155**

Total : mille cent cinquante-cinq/mille cent cinquante-cinquièmes : **1.155/1.155**

A la résidence « COLOMBES » :

Ces parties communes spéciales sont divisées en huit cent trente-six/huit cent trente-sixièmes qui sont répartis entre les parties privatives constitutives de ladite entité, comme suit :

Etages deux à cinq :

Chaque appartement D, septante-sept/huit cent trente-sixièmes, soit pour les quatre étages, trois cent huit/huit cent trente-sixièmes : **308/836**

Chaque appartement E, septante-sept/huit cent trente-sixièmes, soit pour les quatre étages, trois cent huit/huit cent trente-sixièmes : **308/836**

Sixième étage en retrait :

Appartement D 6, septante-sept/huit cent trente-sixièmes : **77/836**

Appartement E 6, septante-sept/huit cent trente-sixièmes : **77/836**

Septième étage en retrait :

Studio M, trente-trois/huit cent trente-sixièmes : **33/836**

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Studio N, trente-trois/huit cent trente-sixièmes : **33/836**

Total : huit cent trente-six/huit cent trente-sixièmes : **836/836**

A la résidence « PUTEAUX » :

Ces parties communes spéciales sont divisées en mille quatre cent cinquante-neuf/mille quatre cent cinquante-neuvièmes qui sont répartis entre les parties privatives constitutives de ladite entité, comme suit :

Deuxième étage :

Appartement F, quatre-vingt-sept/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **87/1.459**

Appartement G, soixante-deux/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **62/1.459**

Appartement i, quatre-vingt-quatre/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **84/1.459**

Etages trois à cinq :

Chaque appartement F, quatre-vingt-sept/mille quatre cent cinquante-neuvièmes, soit pour les trois étages, deux cent soixante et un/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **261/1.459**

Chaque appartement G, soixante-deux/mille quatre cent cinquante-neuvièmes, soit pour les trois étages, cent quatre-vingt-six/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **186/1.459**

Chaque appartement H, cent dix-huit/mille quatre cent cinquante-neuvièmes, soit pour les trois étages, trois cent cinquante-quatre/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **354/1.459**

Ou suivant « variante » :

Chaque appartement F, quatre-vingt-sept/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **87/1.459**

Chaque appartement G, soixante-deux/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **62/1.459**

Chaque appartement i, quatre-vingt-quatre/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **84/1.459**

Chaque studio J, trente-quatre/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **34/1.459**

Sixième étage en retrait :

Appartement F 6, quatre-vingt-sept/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **87/1.459**

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Appartement G 6, soixante-deux/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **62/1.459**

Appartement H 6, cent dix-huit/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **118/1.459**

Ou suivant « variante » :

Appartement F 6, quatre-vingt-sept/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **87/1.459**

Appartement G 6, soixante-deux/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **62/1.459**

Appartement i 6, quatre-vingt-quatre/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **84/1.459**

Studio J 6, trente-quatre/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **34/1.459**

Septième étage en retrait :

Appartement o, cinquante-neuf/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **59/1.459**

Appartement Q, soixante-cinq/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **65/1.459**

Studio P, trente-quatre/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **34/1.459**

Total : mille quatre cent cinquante-neuf/mille quatre cent cinquante-neuvièmes : **1.459/1.459**

A la résidence « MEUDON » :

Ces parties communes spéciales sont divisées en mille cent quarante-neuf/mille cent quarante-neuvièmes, qui sont répartis entre les parties privatives constitutives de ladite entité, comme suit :

Etages deux à cinq :

Chaque appartement A, quatre-vingt-trois/mille cent quarante-neuvièmes, soit pour les quatre étages, trois cent trente-deux/mille cent quarante-neuvièmes : **332/1.149**

Chaque appartement C, quatre-vingt-trois/mille cent quarante-neuvièmes, soit pour les quatre étages, trois cent trente-deux/mille cent quarante-neuvièmes : **332/1.149**

Chaque studio B, trente-neuf/mille cent quarante-neuvièmes, soit pour les quatre étages, cent cinquante-six/mille cent quarante-neuvièmes : **156/1.149**

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Sixième étage en retrait :

Appartement A 6, quatre-vingt-trois/mille cent quarante-neuvièmes : 83/1.149

Appartement C 6, quatre-vingt-trois/mille cent quarante-neuvièmes : 83/1.149

Studio B 6, trente-neuf/mille cent quarante-neuvièmes : 39/1.149

Septième étage en retrait :

Appartement K, soixante-deux/mille cent quarante-neuvièmes : 62/1.149

Appartement L, soixante-deux/mille cent quarante-neuvièmes : 62/1.149

Total : mille cent quarante-neuf/mille cent quarante-neuvièmes : 1.149/1.149

A la résidence « CLICHY » :

Ces parties communes spéciales sont divisées en huit cent trente-six/huit cent trente-sixièmes qui sont répartis entre les lots constitutifs de ladite entité, comme suit :

Etages deux à cinq :

Chaque appartement D, septante-sept/huit cent trente-sixièmes, soit pour les quatre étages, trois cent huit/huit cent trente-sixièmes : 308/836

Chaque appartement E, septante-sept/huit cent trente-sixièmes, soit pour les quatre étages, trois cent huit/huit cent trente-sixièmes : 308/836

Sixième étage en retrait :

Appartement D 6, septante-sept/huit cent trente-sixièmes : 77/836

Appartement E 6, septante-sept/huit cent trente-sixièmes : 77/836

Septième étage en retrait :

Studio M, trente-trois/huit cent trente-sixièmes : 33/836

Studio N, trente-trois/huit cent trente-sixièmes : 33/836

Total : huit cent trente-six/huit cent trente-sixièmes : 836/836

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

A la résidence « CHARENTON » :

Ces parties communes spéciales sont divisées en mille trois cent un/mille trois cent unièmes qui sont répartis entre les lots constitutifs de ladite entité, comme suit :

Deuxième étage :

Appartement F, quatre-vingts/mille trois cent unièmes : **80/1.301**

Appartement G, cinquante-six/mille trois cent unièmes : **56/1.301**

Appartement i, soixante-six/mille trois cent unièmes : **66/1.301**

Etages trois à cinq :

Chaque appartement F, quatre-vingts/mille trois cent unièmes, soit pour les trois étages, deux cent quarante/mille trois cent unièmes : **240/1.301**

Chaque appartement G, cinquante-six/mille trois cent unièmes, soit pour les trois étages, cent soixante-huit/mille trois cent unièmes : **168/1.301**

Chaque appartement H, cent trois/mille trois cent unièmes, soit pour les trois étages, trois cent neuf/mille trois cent unièmes : **309/1.301**

Ou suivant « variante » :

Chaque appartement F, quatre-vingts/mille trois cent unièmes : **80/1.301**

Chaque appartement G, cinquante-six/mille trois cent unièmes : **56/1.301**

Chaque appartement i, soixante-six/mille trois cent unièmes : **66/1.301**

Chaque studio J, trente-sept/mille trois cent unièmes : **37/1.301**

Sixième étage en retrait :

Appartement F 6, quatre-vingts/mille trois cent unièmes : **80/1.301**

Appartement G 6, cinquante-six/mille trois cent unièmes : **56/1.301**

Appartement H 6, cent trois/mille trois cent unièmes : **103/1.301**

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Où suivant variante :

Appartement F 6, quatre-vingts/mille trois cent unièmes :	<u>80/1.301</u>
Appartement G 6, cinquante-six/mille trois cent unièmes :	<u>56/1.301</u>
Appartement i 6, soixante-six/mille trois cent unièmes :	<u>66/1.301</u>
Studio J 6, trente-sept/mille trois cent unièmes :	<u>37/1.301</u>

Septième étage en retrait :

Appartement o, cinquante-sept/mille trois cent unièmes :	<u>57/1.301</u>
Appartement Q, quarante-neuf/mille trois cent unièmes :	<u>49/1.301</u>
Studio P, trente-sept/mille trois cent unièmes :	<u>37/1.301</u>
Total : mille trois cent un/mille trois cent unièmes :	<u>1.301/1.301</u>

A l'entité « Garages » :

Ces parties communes sont divisées en mille cinq cent septante-deux/mille cinq cent septante-deuxièmes qui sont répartis entre les emplacements garages comme suit :

Niveau du sous-sol :

Côté rue du Mery :

A chacun des vingt-trois emplacements simples, douze/mille cinq cent septante-deuxièmes, soit pour les vingt-trois emplacements, deux cent septante-six/mille cinq cent septante-deuxièmes : 276/1.572

A chacun des trois emplacements doubles, vingt/mille cinq cent septante-deuxièmes, soit pour les trois emplacements, soixante/mille cinq cent septante-deuxièmes : 60/1.572

Côté rue des Carmes :

A chacun des vingt-cinq emplacements simples, douze/mille cinq cent septante-deuxièmes, soit pour les vingt-cinq emplacements, trois cents/mille cinq cent septante-deuxièmes :

300/1.572

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

A chacun des trois emplacements doubles, vingt/mille cinq cent septante-deuxièmes, soit pour les trois emplacements, soixante/mille cinq cent septante-deuxièmes : **60/1.572**

Niveau du premier étage :

Côté rue du Mery :

A chacun des dix-neuf emplacements simples, douze/mille cinq cent septante-deuxièmes, soit pour les dix-neuf emplacements, deux cent vingt-huit/mille cinq cent septante-deuxièmes :

228/1.572

A chacun des onze emplacements doubles, vingt/mille cinq cent septante-deuxièmes, soit pour les onze emplacements, deux cent vingt/mille cinq cent septante-deuxièmes : **220/1.572**

Côté rue des Carmes :

A chacun des dix-neuf emplacements simples, douze/mille cinq cent septante-deuxièmes, soit pour les dix-neuf emplacements, deux cent vingt-huit/mille cinq cent septante-deuxièmes :

228/1.572

A chacun des dix emplacements doubles, vingt/mille cinq cent septante-deuxièmes, soit pour les dix emplacements, deux cents/mille cinq cent septante-deuxièmes : **200/1.572**

Total des cent treize emplacements : mille cinq cent septante-deux/mille cinq cent septante-deuxièmes : **1.572/1.572**

A l'entité « Magasins » de la rue du Mery :

Ces parties communes spéciales sont divisées en huit cent cinquante-huit/huit cent cinquante-huitièmes : **858/858**

En cas de vision, les différents locaux commerciaux se verront attribuer autant de huit cent cinquante-huitièmes que de dix millièmes dans les parties communes générales.

A l'entité « Magasins » de la rue des Carmes :

Ces parties communes spéciales sont divisées en huit cent trente-quatre/huit cent trente-quatrièmes : **834/834**

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

En cas de division, les différents locaux commerciaux se verront attribuer autant de huit cent trente-quatrièmes que de dix millièmes dans les parties communes générales.

Récapitulation :

Résidence « NANTERRE » :

Parties communes générales :

Appartement A, quatre-vingt-quatre/dix millièmes.

Appartement C, quatre-vingt-trois/dix millièmes.

Studio B, trente-neuf/dix millièmes.

Appartement A 6, quatre-vingt-quatre/dix millièmes.

Appartement C 6, quatre-vingt-trois/dix millièmes.

Studio B 6, trente-neuf/dix millièmes.

Appartement K, soixante-trois/dix millièmes.

Appartement L, soixante-deux/dix millièmes.

Parties communes spéciales :

Appartement A, quatre-vingt-quatre/mille cent cinquante-cinquièmes.

Appartement C, quatre-vingt-trois/mille cent cinquante-cinquièmes.

Studio B, trente-neuf/mille cent cinquante-cinquièmes.

Appartement A 6, quatre-vingt-quatre/mille cent cinquante-cinquièmes.

Appartement C 6, quatre-vingt-trois/mille cent cinquante-cinquièmes.

Studio B 6, trente-neuf/mille cent cinquante-cinquièmes.

Appartement K, soixante-trois/mille cent cinquante-cinquièmes.

Appartement L, soixante-deux/mille cent cinquante-cinquièmes.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Résidence « COLOMBES » :

Parties communes générales :

Appartement D, septante-sept/dix millièmes.

Appartement E, septante-sept/dix millièmes.

Appartement D 6, septante-sept/dix millièmes.

Appartement E 6, septante-sept/dix millièmes.

Appartement M, trente-trois/dix millièmes.

Appartement N, trente-trois/dix millièmes.

Parties communes spéciales :

Appartement D, septante-sept/huit cent trente-sixièmes.

Appartement E, septante-sept/huit cent trente-sixièmes.

Appartement D 6, septante-sept/huit cent trente-sixièmes.

Appartement E 6, septante-sept/huit cent trente-sixièmes.

Appartement M, trente-trois/huit cent trente-sixièmes.

Appartement N, trente-trois/huit cent trente-sixièmes.

Résidence « PUTEAUX » :

Parties communes générales :

Appartement F, quatre-vingt-sept/dix millièmes.

Appartement G, soixante-deux/dix millièmes.

Appartement i, quatre-vingt-quatre/dix millièmes.

Appartement H, cent dix-huit/dix millièmes.

Studio J (variante), trente-quatre/dix millièmes.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Appartement F 6, quatre-vingt-sept/dix millièmes.

Appartement G 6, soixante-deux/dix millièmes.

Appartement H 6, cent dix-huit/dix millièmes.

Studio J 6 (variante), trente-quatre/dix millièmes.

Appartement o, cinquante-neuf/dix millièmes.

Appartement Q, soixante-cinq/dix millièmes.

Studio P, trente-quatre/dix millièmes.

Parties communes spéciales :

Appartement F, quatre-vingt-sept/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Appartement G, soixante-deux/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Appartement i, quatre-vingt-quatre/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Appartement H, cent dix-huit/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Studio J (variante), trente-quatre/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Appartement F 6, quatre-vingt-sept/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Appartement G 6, soixante-deux/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Appartement H 6, cent dix-huit/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Studio J 6 (variante), trente-quatre/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Appartement o, cinquante-neuf/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Appartement Q, soixante-cinq/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Studio P, trente-quatre/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Résidence « MEUDON » :

Parties communes générales :

Appartement A, quatre-vingt-trois/dix millièmes.

Appartement C, quatre-vingt-trois/dix millièmes.

Studio B, trente-neuf/dix millièmes.

Appartement A 6, quatre-vingt-trois/dix millièmes.

Appartement C 6, quatre-vingt-trois/dix millièmes.

Studio B 6, trente-neuf/dix millièmes.

Appartement K, soixante-deux/dix millièmes.

Appartement L, soixante-deux/dix millièmes.

Parties communes spéciales :

Appartement A, quatre-vingt-trois/mille cent quarante-neuvièmes.

Appartement C, quatre-vingt-trois/mille cent quarante-neuvièmes.

Studio B, trente-neuf/mille cent quarante-neuvièmes.

Appartement A 6, quatre-vingt-trois/mille cent quarante-neuvièmes.

Appartement C 6, quatre-vingt-trois/mille cent quarante-neuvièmes.

Studio B 6, trente-neuf/mille cent quarante-neuvièmes.

Appartement K, soixante-deux/mille cent quarante-neuvièmes.

Appartement L, soixante-deux/mille cent quarante-neuvièmes.

Résidence « CLICHY » :

Parties communes générales :

Appartement D, septante-sept/dix millièmes.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Appartement E, septante-sept/dix millièmes.

Appartement D 6, septante-sept/dix millièmes.

Appartement E 6, septante-sept/dix millièmes.

Studio M, trente-trois/dix millièmes.

Studio N, trente-trois/dix millièmes.

Parties communes spéciales :

Appartement D, septante-sept/huit cent trente-sixièmes.

Appartement E, septante-sept/huit cent trente-sixièmes.

Appartement D 6, septante-sept/huit cent trente-sixièmes.

Appartement E 6, septante-sept/huit cent trente-sixièmes.

Studio M, trente-trois/huit cent trente-sixièmes.

Studio N, trente-trois/huit cent trente-sixièmes.

Résidence « CHARENTON » :

Parties communes générales :

Appartement F, quatre-vingts/dix millièmes.

Appartement G, cinquante-six/dix millièmes.

Appartement i, soixante-six/dix millièmes.

Appartement H, cent trois/dix millièmes.

Studio J (variante), trente-sept/dix millièmes.

Appartement F 6, quatre-vingts/dix millièmes.

Appartement G 6, cinquante-six/dix millièmes.

Appartement H 6, cent trois/dix millièmes.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Studio J 6 (variante), trente-sept/dix millièmes.

Appartement o, cinquante-sept/dix millièmes.

Appartement Q, quarante-neuf/dix millièmes.

Studio P, trente-sept/dix millièmes.

Parties communes spéciales :

Appartement F, quatre-vingts/mille trois cent unièmes.

Appartement G, cinquante-six/mille trois cent unièmes.

Appartement i, soixante-six/mille trois cent unièmes.

Appartement H, cent trois/mille trois cent unièmes.

Studio J (variante), trente-sept/mille trois cent unièmes.

Appartement F 6, quatre-vingts/mille trois cent unièmes.

Appartement G 6, cinquante-six/mille trois cent unièmes.

Appartement H 6, cent trois/mille trois cent unièmes.

Studio J 6 (variante), trente-sept/mille trois cent unièmes.

Appartement o, cinquante-sept/mille trois cent unièmes.

Appartement Q, quarante-neuf/mille trois cent unièmes.

Studio P, trente-sept/mille trois cent unièmes.

Entité « Garages » :

Parties communes générales :

Chaque emplacement simple, douze/dix millièmes.

Chaque emplacement double, vingt/dix millièmes.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Parties communes spéciales :

Chaque emplacement simple, douze/mille cinq cent septante-deuxièmes.

Chaque emplacement double, vingt/mille cinq cent septante-deuxièmes.

Entité « Magasins » de la rue du Merv :

Parties communes générales :

Huit cent cinquante-huit/dix millièmes.

Parties communes spéciales :

Huit cent cinquante-huit/huit cent cinquante-huitièmes.

Entité « Magasins » de la rue des Carmes :

Parties communes générales :

Huit cent trente-quatre/dix millièmes.

Parties communes spéciales :

Huit cent trente-quatre/huit cent trente-quatrièmes.

CHAPITRE V : PARTIES PRIVATIVES :

Section I : Définition :

Font l'objet de la partie privative et divise, les parties du complexe qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Sont, en conséquence, privatives, notamment les choses suivantes :

A. Tous les éléments constitutifs d'un bien privatif et de ses dépendances privatives, à l'intérieur de ceux-ci, tels : les planchers, parquets, carrelages et autres revêtements avec leur chape éventuelle ; le revêtement des murs et plafonnages avec leur décoration, les murs et cloisons intérieurs, la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou d'avec les parties communes : les portes palières et les portes intérieures, les fenêtres

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

comprenant les châssis, les vitres, les volets et persiennes, les terrasses et balcons avec leur garde-corps métallique ; les installations sanitaires, les installations du chauffage intérieures à chaque bien privatif ; les installations électriques, d'eau, ainsi que toutes les conduites à l'intérieur des biens privatifs et à leur usage exclusif, l'ouvre-porte intérieur, les compteurs et décompteurs privés.

B. Tous accessoires, à l'usage d'un bien privatif et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci, tels : les sonneries des portes d'entrée des biens privatifs, les plaques indiquant les noms et professions des occupants ; toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs.

En général, sont privatifs tous les éléments qui se trouvent à l'intérieur d'un bien privatif ou même à l'extérieur de celui-ci et sont à l'usage exclusif de son propriétaire, les énumérations qui précèdent étant exemplatives et nullement limitatives.

CHAPITRE VI : DROIT DE SUPERFICIE :

Tous les copropriétaires du futur complexe devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement un droit de superficie.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des propriétaires, aux appartements, studios, emplacements-parking ou autres locaux dont il se réserve ou acquiert la partie privative et aux quotes-parts afférentes à ces biens dans les parties communes générales et/ou spéciales du complexe.

Cette cession réciproque entraîne, par voie de conséquence, la division du complexe en parties communes ou d'usage général et en parties privatives.

La cession dont il s'agit, indispensable pour donner à l'immeuble sa base légale, est faite à titre onéreux moyennant cession réciproque du droit des autres propriétaires.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

CHAPITRE VII : MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE DES TERRAINS D'ASSIETTE DU COMPLEXE - RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION - ENGAGEMENT DE VENDRE :

Monsieur Jean DEMARCHE et la société « HALLES ET MARCHES COUVERTS DE LIEGE », comparants d'autre part, ont déclaré marquer leur accord sur l'ensemble du programme de construction envisagé par la société « SOLICO ».

En conséquence, les comparants d'autre part, déclarent, par les présentes, renoncer purement et simplement au profit de la société « SOLICO », qui accepte, au droit d'accession leur revenant en vertu des articles 3.55, 3.57, 3.64 et 3.65 du Code civil, sur les constructions et ouvrages dépendant du futur complexe que ladite société a l'intention de faire édifier sur l'ensemble des terrains prédictés et appartenant pour partie aux comparants d'autre part et ils autorisent expressément « SOLICO » à construire à ses frais, risques et périls, sous sa seule et entière responsabilité et sans garantie quant à la mitoyenneté, sur les terrains prédictés leur appartenant, en lieu et place des constructions éventuellement existantes, le complexe dont s'agit.

L'intention de la société « SOLICO », comparante d'une part, est que le complexe à édifier par elle soit soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en vue de réalisations ultérieures.

Afin de permettre la réalisation du projet de « SOLICO » et en plein accord avec elle, les comparants d'autre part déclarent placer les terrains prédictés et leur appartenant sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée en vue de les affecter à titre de parties communes générales à tout l'ensemble immobilier à édifier, dans les conditions prévues aux présents statuts.

En conséquence, les comparants d'autre part, prennent, tant pour eux que pour leurs ayants cause, l'engagement de vendre aux futurs acquéreurs des parties privatives dans le complexe à édifier, les quotes-parts afférentes à ceux-ci, en vertu des présents statuts, dans leurs terrains prédictés.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

A cet effet, monsieur Jean DEMARCHE et la société « HALLES ET MARCHES COUVERTS DE LIEGE », représentée comme dit est, déclarent constituer irrévocablement comme mandataires spéciaux :

Monsieur Jacques-Bernard-Ernest NINANE, clerc de notaire, demeurant à Alleur, avenue Célestin Demblon, 82.

Monsieur Florent-Mathieu-Albert-Hubert SMETTE, expert-comptable, domicilié à Romsée, rue Joseph Wauters, 2.

Avec pouvoir d'agir séparément ou conjointement et avec pouvoir de substitution, à l'effet de, pour eux, en leur nom :

Vendre à telles personnes, moyennant les prix, charges, clauses et conditions que les mandataires avisentront, en tout ou en partie, en bloc ou par quotes-parts indivises, les terrains prédestinés leur appartenant respectivement, sis à Liège, rue des Carmes, 9, cadastré section A, sous le numéro 1646 C, pour une contenance de deux mille quarante-cinq mètres carrés et rue du Mery, 10, cadastré section A, sous le numéro 1645/V3, pour une contenance de quatre-vingt-quatre mètres carrés et constituant une partie de l'assiette du futur complexe à ériger par « SOLICO ».

Faire toutes déclarations et notamment relatives à l'origine de propriété et à la situation hypothécaire ; stipuler toutes conditions et servitudes ; fixer l'époque d'entrée en jouissance et celle du paiement du prix, recevoir les prix en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation ; accepter des acquéreurs toutes garanties mobilières ou immobilières.

Dispenser le Conservateur des hypothèques compétent (actuellement dénommé Administration générale de la documentation patrimoniale) de prendre inscription pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de priviléges, d'hypothèques ou à l'action résolatoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions, d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement, consentir toutes antériorités, parités, restrictions ou limitations d'hypothèque ou de privilège.

Conclure tous arrangements, transiger, compromettre ; au cas où une ou plusieurs opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile et généralement faire tout ce qui sera utile ou nécessaire, même non explicitement prévu aux présentes.

CHAPITRE VIII : SERVITUDES - OBLIGATIONS DIVERSES :

La réalisation de l'ensemble immobilier à ériger par « SOLICO » est susceptible d'entraîner l'existence de divers états de fait qui, par la division en entités et en parties privatives distinctes, seront génératrices de servitudes trouvant leur fondement dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil, de servitudes conventionnelles créées par le présent acte ou d'obligations diverses à charge des occupants.

A. Servitudes trouvant leur fondement dans la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil :

Dans cette catégorie, il faut ranger à titre exemplatif :

- 1° Les servitudes de vue et de surplomb qui pourraient exister d'une entité sur une autre ou d'un bien privatif sur un autre, ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice-versa).
- 2° L'existence ou le passage à travers les propriétés privées ou des parties communes de canalisations et conduits de toute nature, de gaines de ventilation, gaines à ordures, etc.
- 3° L'existence de toute tuyauterie et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées, etc.
- 4° Et en général, l'existence dans les parties communes et dans les parties privatives, de tous appareillages ou services communs, ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

B. Servitudes conventionnelles :

- 1° La publicité par voie d'enseignes lumineuses ou non, tant extérieures qu'intérieures, est autorisée à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit des locaux commerciaux du rez-de-chaussée et grevant les façades du complexe.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

S'il s'agit d'enseignes extérieures, elles pourront être placées, soit sur les vitrines à rue, soit sur la façade même, sur le linteau entre le rez-de-chaussée et le premier étage, le tout dans les limites tracées par le règlement d'ordre intérieur.

Tous les frais, taxes, impositions, frais d'assurances auxquels donneront lieu ces enseignes seront à la charge exclusive du propriétaire ou exploitant.

2° Les deux conciergeries, situées au deuxième étage l'une dans la résidence « PUTEAUX », l'autre dans la résidence « CHARENTON », sont affectées toutes deux à l'ensemble du complexe et, à ce titre, considérées comme parties communes générales.

Il s'ensuit que tous les frais des deux conciergeries, de même que toutes les dépenses d'entretien, réparations, réfections, reconstruction des locaux y affectés, avec tous leurs équipements, seront supportés par l'ensemble des copropriétaires du complexe, proportionnellement à leurs droits dans la copropriété générale.

Il est toutefois stipulé que la concierge affectée à la partie du complexe située rue du Mery sera logée dans la résidence « PUTEAUX » et que la concierge affectée à la partie du complexe située rue des Carmes sera logée dans la résidence « CHARENTON ».

3° Une servitude au profit de l'entité « Garages » et des entités « Magasins » est créée à charge des appartements du deuxième étage donnant sur la toiture couvrant les constructions desdites entités édifiées en annexe sur l'aire centrale du complexe pour permettre l'accès à cette toiture, en vue de l'entretien, du nettoyage et de tous autres travaux à y effectuer.

4° Une servitude est également créée au profit des lots résidentiels pourvus d'une cave à charge de l'entité « Garages » en sous-sol, pour permettre l'accès auxdites caves privatives en sous-sol qui sont situées respectivement dans la résidence « PUTEAUX » pour les trois immeubles résidentiels de la rue du Mery et dans la résidence « CHARENTON » pour les trois immeubles résidentiels situés à front de la rue des Carmes.

5° Toutes les caves et autres locaux privés en sous-sol, tous les dégagements, couloirs, aires de manœuvres devront nécessairement servir d'abri en cas de nécessité.

6° L'usage des ascenseurs et cages d'escaliers est réservé uniquement aux occupants résidentiels, à l'exclusion, par conséquent, des occupants du parking qui n'habitent pas

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

l'immeuble. A titre de servitude, il est toutefois stipulé que les usagers du parking pourront utiliser les cages d'escaliers des entités résidentielles, mais uniquement en cas de force majeure, tel qu'incendie.

Toute infraction à la présente disposition autorise le syndic à expulser le contrevenant.

7° Une servitude est créée à charge du rez-de-chaussée commercial situé dans la partie située sous la résidence « PUTEAUX » au profit de la copropriété, pour permettre l'accès par la trappe aménagée à cet effet, à la cave cabine haute-tension, pour permettre le remplacement du transformateur ou tous autres travaux.

8° Une servitude est créée à charge de l'entité « Garages » au profit des entités résidentielles et au besoin des entités « Magasins » pour permettre d'accéder aux compteurs d'électricité particuliers résidentiels situés au premier étage du parking ainsi qu'à l'armoire des compteurs du gaz pour les chaufferies, située sur la toiture centrale du complexe et également pour permettre le passage à travers le parking des conduites du gaz.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

← a mis en forme : Centré

CHAPITRE I : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :

Article 1 : Destination des parties privatives :

A l'exception des parties privatives du rez-de-chaussée et du deuxième étage dont la destination a été précisée à l'acte de base, auquel est annexé le présent règlement de copropriété, l'ensemble immobilier dont s'agit est destiné à la « résidence privée », ce terme étant employé par opposition à « usage de bureaux » ou « locaux commerciaux » ou « ateliers », ce que sa destination même cherche à éviter.

La notion de résidence privée s'entend à l'exclusion de toute occupation d'appartement à titre de kot au sens usuel du mot compte tenu des nuisances que cela induit (PV 4/12/2013 + PV 04/12/2017).

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Sont donc exclus la location à titre de kots, la location de meublés, les locations de courte durée et les locations touristiques type R B&B (PV 03/12/2014).

L'acte de base auquel est annexé le présent règlement de copropriété autorise expressément l'exercice de professions médicales ou assimilées (dentisterie, kinésithérapie, infirmiers) dans les lots du rez-de-chaussée et du deuxième étage.

Cette autorisation est toutefois subordonnée à la condition que ne soient pas traitées des maladies qui seraient une cause de troubles ou simplement de gêne pour l'entourage et à condition également que les appareils utilisés soient entièrement isolés et déparasités et que toutes installations utilisant des radiations ionisantes répondent aux normes de service imposées par les autorités compétentes et subissent régulièrement les contrôles exigés par celles-ci.

De tout quoi, le syndic aura en tout temps le droit de demander justification suffisante, à défaut de laquelle il pourra interdire l'usage des appareils et installations en question.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble, sous réserve, comme dit ci-avant, des différentes affectations qui peuvent être données aux parties privatives du rez-de-chaussée et du deuxième étage, conformément aux stipulations de l'acte de base :

- 1) Aucun établissement insalubre, dangereux, incommoder ou immoral.
- 2) Aucun établissement industriel quel qu'il soit.
- 3) Aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur et les émanations, pourrait nuire aux voisins et aux occupants du complexe.
- 4) Aucun moteur à l'intérieur des parties privatives, autres que ceux destinés à l'usage ménager ou à l'exercice de commerces et professions, là où ils peuvent être exercés et qui devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasite.
- 5) Aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés.
- 6) Aucune réunion publique ou syndicale.
- 7) Aucun professorat de chant, d'instruments de musique ou de danse.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

- 8) Aucun dépôt de marchandises, sauf pour les stocks nécessaires à l'exploitation des commerces du rez-de-chaussée.
- 9) Aucune exploitation artisanale, sauf dans les limites prévues à l'acte de base.
- 10) Aucun bureau de perception d'impositions.
- 11) Aucun consulat, sauf au rez-de-chaussée.
- 12) Aucun institut de culture physique, de gymnastique, si ce n'est la kinésithérapie qui est autorisée au rez-de-chaussée seulement.

Ces exemples n'étant donnés qu'à titre indicatif et non limitatif.

Remarque :

Il est expressément stipulé qu'il est autorisé dans les parties privatives du rez-de-chaussée l'exercice de commerces tels que notamment : salons de coiffure, instituts de beauté et cafés-brasseries.

Article 2 : Jouissance des parties privatives :

a) Principes :

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses lots privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation du complexe.

Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.

Les copropriétaires, leurs locataires, leurs personnels et autres occupants du complexe devront toujours habiter celui-ci honnêtement et en jouir de manière prudente et raisonnable.

b) Distribution intérieure des lots :

Chacun peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de leurs propriétés privées, en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

supportant l'entièr e responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour lesdites parties communes et les autres propriétés privées.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs lots privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires intéressés présents ou représentés.

c) Travaux dans les parties privatives :

Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et la surface de chauffe sans l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, et, après avis de l'architecte ou du technicien en chauffage désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Inaction des copropriétaires :

Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leurs propriétés et exposent par leur inaction les autres propriétaires, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses lots privés, après un préavis lui adressé par lettre recommandée et resté sans effet pendant trente jours.

Article 3 : Modifications au style et à l'harmonie du complexe :

Ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale prise soit à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties communes, soit à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties privatives et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Article 4 : Caves :

Les caves suivront nécessairement le sort du lot auquel elles sont rattachées. Elles ne peuvent être cédées en propriété ou en jouissance que d'un lot à un autre lot.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Article 5 : Réunion et division des parties privatives :

Moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, il est permis de réunir ou diviser des parties privatives, mais à la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique du complexe.

Article 6 : Jouissance des parties communes :

Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes, générales et spéciales, attachées à leurs biens privatifs, de manière prudente et raisonnable et conformément aux dispositions légales et aux stipulations du règlement d'ordre intérieur.

Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.

Article 7 : Situation juridique des parties communes :

Les biens en copropriété forcée ne sont sujets à partage qu'avec l'accord de l'ensemble des copropriétaires, à moins qu'ils n'aient perdu toute utilité, même future ou potentielle, par rapport aux biens dont ils sont l'accessoire.

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les parties privatives dont elles sont l'accessoire et pour les quotes-parts afférentes à chacune d'elles.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur une partie privative grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Article 8 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être décidés que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte et si nécessaire, de l'ingénieur, désignés par ladite assemblée à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il est fait exception à cette règle pour les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil.

Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte, ingénieur ou technicien seront à la charge du ou des propriétaires faisant exécuter les travaux.

En conformité de l'article 3.88 1° d), aucune modification ne pourra être apportée, sans la même décision, aux parties privatives qui doivent être entretenues comme des parties communes pour des raisons de style et d'harmonie de la résidence.

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Article 9 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimalisation de l'infrastructure envisagée.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimalisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé. A peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimalisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possibles pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

← **a mis en forme** : Ne pas autoriser la ponctuation en retrait,
Alignement de la police : Ligne de base

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES :

Article 10 : Association des copropriétaires :

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DES RESIDENCES CHARENTON, CLICHY, MEUDON, PUTEAU, COLOMBES, NANTERRES A LIEGE RUE DES CARMES 7 - 9 ET RUE DU MERY 12 - 16** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 4000 Liège, Rue des Carmes 7/9. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0872.472.042.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 3.84 et suivants s'appliquent à ces associations partielles.

Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30 du Code civil, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

3- Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâties. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve, définis à l'article 22 du présent règlement.

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

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

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

4- Solidarité divise des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 3.92, § 6 du Code civil, 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 du Code civil, soit dans son alinéa 1er, soit dans son alinéa 2, selon le cas.

5- Dissolution-Liquidation :

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

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

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

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

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

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

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

Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans un contrat, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, § 1^{er}, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Cet acte contient :

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

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au paragraphe précédent.

CHAPITRE III : CHARGES ET RECETTES COMMUNES :

Principe :

Conformément à l'article 3.81 du Code civil, les charges communes sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires. Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de valeur et d'utilité.

Section I : Charges communes générales et spéciales :

Article 11 : Définition :

Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et la réparation des parties communes, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes des assurances diverses des choses communes, de la responsabilité des copropriétaires ou résultant de dispositions légales ; les frais de reconstruction des choses communes.

Elles sont divisées en charges communes générales et spéciales selon qu'elles incombent à la copropriété générale ou à des entités particulières ou encore à plusieurs parties privatives. Sauf exception, elles sont réparties entre les copropriétaires des biens privatifs proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété générale et/ou spéciale ou de l'usage qui est fait des choses communes.

Article 12 : Enumération :

A titre exemplatif et sous réserve de ce qui est dit ci-après, sont rangées :

1. Parmi les charges communes générales à tous l'ensemble du complexe et réparties proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété générale :

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Les dépenses afférentes à l'utilisation, au nettoyage, à l'entretien, aux réparations et au renouvellement des choses et parties communes générales.

Les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic.

Toutes les dépenses des deux conciergeries : chauffage, eau, salaires, charges sociales, assurance-loi, etc.

Les dépenses de consommation d'eau et d'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes générales en sous-sol.

Toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété générale.

Les primes d'assurances intéressant l'ensemble de la copropriété.

Tous impôts et taxes susceptibles de frapper les parties communes générales.

2. Parmi les charges communes aux trois entités résidentielles et à l'entité « Magasins » de la rue du Mery et aux emplacements parking situés sous lesdites entités résidentielles et réparties par référence aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété générale :

Les frais de réparations, d'entretien et de remplacement des installations du chauffage central et de distribution d'eau chaude, ainsi que la quote-part forfaitaire (30%) (PV 29/11/1999) de frais de consommation de combustible, d'eau et de force motrice, considérée comme charge commune ; les frais d'entretien, de réparations et de reconstruction des locaux abritant lesdites installations, étant expressément stipulé que tous ces frais relatifs au chauffage incombent uniquement aux entités résidentielles et commerciales, à l'exclusion de l'entité « garages ».

Les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement de toutes les toitures recouvrant lesdites entités à front de la rue du Mery, dans lesquels frais interviennent également les emplacements garages situés sous lesdites entités.

3. Parmi les charges communes aux trois entités résidentielles et à l'entité « Magasins » de la rue des Carmes et aux emplacements parking situés sous lesdites entités résidentielles et réparties par référence aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété générale :

Les frais de réparations, d'entretien et de remplacement des installations du chauffage central et de distribution d'eau chaude, ainsi que la quote-part forfaitaire (30%) (PV 29/11/1999) de

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

frais de consommation de combustible, d'eau et de force motrice, considérée comme charge commune ; les frais d'entretien, de réparations et de reconstruction des locaux abritant lesdites installations, étant expressément stipulé que tous ces frais relatifs au chauffage incombent uniquement aux entités résidentielles et commerciales, à l'exclusion de l'entité « garages ».

Les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement de toutes les toitures recouvrant lesdites entités à front de la rue des Carmes, dans lesquels frais interviennent également les emplacements garages situés sous lesdites entités.

4. Parmi les charges communes spéciales (propres) à chaque entité et réparties proportionnellement aux droits des propriétaires dans l'entité concernée :

Les frais d'utilisation, de nettoyage, d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des choses et parties communes spéciales à chaque entité.

Les frais de consommation d'eau et d'électricité enregistrés par les compteurs communs spéciaux éventuels.

Les frais et dépenses d'ascenseur de chaque entité résidentielle et notamment la consommation d'énergie électrique, les frais d'entretien, de conservation, de réparations, de renouvellement des appareils et de la cabine, l'abonnement d'entretien, les frais de contrôle et d'assurance, etc.

Ces frais d'ascenseur seront supportés par les seuls propriétaires de chaque entité résidentielle (donc à l'exclusion des garages et des magasins du rez-de-chaussée) au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes spéciales à l'entité intéressée.

Les impôts et taxes susceptibles de frapper les parties communes spéciales.

Les éventuelles primes d'assurances propres à chaque entité, c'est-à-dire concernant les parties et services communs spéciaux à chaque entité.

Si une surprime était due du fait de l'existence des garages, elle incomberait uniquement aux copropriétaires du parking.

Toutes indemnités éventuelles dues par la copropriété spéciale.

Il est en outre expressément stipulé :

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

- a) Que les appartements commerciaux du rez-de-chaussée n'interviendront en rien dans les frais d'ascenseurs qui sont à l'usage exclusif des propriétaires des appartements résidentiels qui en supporteront, par conséquent, seuls la charge.
- b) Que les appartements commerciaux du rez-de-chaussée n'interviendront pas davantage dans les frais et dépenses d'entretien, de nettoyage, d'éclairage des entrées, halls, dégagements, cages d'escaliers et paliers des résidences auxquels ils n'ont pas accès, ni dans les frais de réparation, de réfection ou de restauration dans ces parties communes exclusivement résidentielles, sauf si ces derniers frais étaient engendrés par un dommage provoqué par le fait d'une chose commune desservant également les rez-de-chaussée commerciaux comme, par exemple, une rupture de canalisation principale.
- c) Que, conformément à ce qui est stipulé à l'acte de base, tous les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement de la toiture (lanterneaux compris) recouvrant au premier étage les constructions érigées sur l'aire centrale du complexe, seront à la charge exclusive de l'entité « Garages » et des entités « Magasins », entre lesquelles ils seront répartis à raison de 65% à charge de l'entité « Garages » et à raison de 35% à charge des entités « Magasins ».

A l'intérieur des entités « Magasins » ces frais seront répartis en proportion de la surface couverte.

- d) Que tous les frais et charges des deux conciergeries, en ce compris les frais et dépenses relatifs aux locaux, seront répartis entre tous les copropriétaires du complexe, sans exception, suivant leurs droits dans la copropriété générale.

Article 13 : Charges des deux conciergeries :

Comme évoqué au chapitre VIII de l'acte de base, les charges des deux conciergeries se répartissent entre tous les copropriétaires du complexe indistinctement au prorata des quotes-parts que chacun possède dans l'indivision générale.

Section II : Chauffage - Eau chaude - Fluides - Impôts - Téléphone :

Article 14 : Chauffage :

Les frais de chauffage dont question au présent article ont trait uniquement aux dépenses de consommation de combustible, d'eau et de force motrice.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

La répartition de ces frais dans lesquels n'interviennent pas les garages, se fera comme suit entre les copropriétaires intéressés (entités résidentielles et magasins de la rue du Mery d'une part, entités résidentielles et magasins de la rue des Carmes d'autre part) :

- a) 30% (PV 29/11/1999) seront répartis à titre de charges communes, pour couvrir les déperditions de calories, déperditions tenant compte du rendement des brûleurs et des chaudières, du chauffage des parties communes, conciergeries, etc. ;
- b) 70% (PV 29/11/1999) seront répartis entre les copropriétaires ou occupants, soit suivant les indications relevées sur les compteurs individuels de chaleur, soit à défaut de compteurs, au prorata des quotes-parts possédées par chacun d'eux dans la copropriété générale.

Même en cas d'absence, tout occupant d'un bien privatif devra régler son installation de manière à assurer dans ses lots une température de dix degrés au-dessus de zéro.

Il est interdit d'augmenter le nombre de radiateurs ou la surface de chauffe, sans le consentement du syndic.

Dans ce cas, le copropriétaire supportera la charge de cette surface de chauffe augmentée, suivant le calcul que le syndic en fera.

Il est de même interdit de fermer complètement les radiateurs en période de chauffe.

Article 15 : Eau chaude :

L'eau chaude sera fournie toute l'année par l'installation du chauffage central et l'importance des consommations individuelles sera déterminée par le compteur de chaque bien desservi.

Le prix du mètre cube d'eau chaude consommé sera fixé annuellement par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sur proposition du syndic.

Les frais éventuels de relevé, de contrôle, d'entretien et de remplacement des compteurs seront à charge des utilisateurs.

Article 16 : Fluides :

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Chaque partie privative dispose de raccordements avec compteurs, branchés sur les conduites principales d'eau et d'électricité. Les propriétaires et usagers payeront et supporteront donc, chacun en ce qui le concerne, la location, l'entretien, la réfection et le remplacement des compteurs, ainsi que les consommations y indiquées.

Si un compteur général de passage de fluide devait être placé pour tout ou partie du complexe, la dépense qui en résulterait et l'entretien constituerait des charges communes aux biens desservis ; les consommations seraient réglées par le syndic et réparties entre les usagers suivant leurs droits dans la copropriété.

Article 17 : Répartition des charges d'impôts :

A moins que les impôts relatifs à l'ensemble immobilier ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque partie privative, ces impôts seront inclus dans les charges communes générales et répartis proportionnellement à la part de chaque propriétaire dans la copropriété générale.

Article 18 : Téléphone :

Si un téléphone commun à plusieurs lots privés est placé, les propriétaires ou occupants qui le désirent pourront s'y raccorder et les frais seront répartis entre les usagers.

La décision de placer un téléphone commun devra être prise en assemblée générale.

Dans le cas où l'assemblée générale déciderait l'installation d'un appareil du type taximètre, les frais de cette installation et tous autres frais, autres que les communications, feront partie des charges communes et seront supportés, par parts égales, par tous les propriétaires de lots privés.

Des tubages pour prises de téléphone de la Régie sont prévus aux endroits qui seront fixés de commun accord avec les propriétaires de lots et la Régie, de telle manière que chaque lot privé soit raccordable.

Article 19 : Augmentation des charges :

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait par son fait ou son utilisation les charges communes générales ou spéciales lui incombant normalement, l'assemblée générale, statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés ou à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute, fixera sa quote-part d'intervention supplémentaire dans lesdites charges ou certaines d'entre elles.

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

Article 20 : Cession 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 du contrat ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe b) du présent article ;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois

a mis en forme : Éviter veuves et orphelines, Ne pas autoriser la ponctuation en retrait, Espacement automatique entre les caractères asiatiques et latins, Espacement automatique entre les caractères asiatiques et les chiffres, Alignement de la police : Ligne de base

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire :

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de décès, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe a) du présent article :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que le contrat sous signature privée ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette :

Sauf clause contraire entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion du contrat et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété d'un lot privatif :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association ;

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation ;

4° le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et éventuellement future, des personnes concernées et le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

d) Décomptes :

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultants 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 sortant.

e) Arriérés de charges :

Lors de la passation d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1^{er} à 3 du Code civil. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avisera le syndic par envoi recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

Section III : Règlement des charges communes :

Article 21 : Relevés des comptes :

Le syndic tient la comptabilité générale du complexe.

Il ouvrira un ou plusieurs comptes en banque ou à l'office des chèques postaux, à son nom, sous rubriqué, où seront centralisées les opérations comptables ; le tout sous le contrôle et les directives éventuelles du syndic.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires, tenus par le syndic, sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

Chaque trimestre, le syndic présente aux propriétaires et/ou occupants du complexe, le relevé de leur compte, contenant particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes générales et spéciales.

Le commissaire aux comptes ou le collège de commissaires aux comptes, désigné par l'assemblée générale, a mandat de vérifier les comptes de l'association des copropriétaires avec les pièces justificatives, il en fera rapport à l'assemblée générale de sa mission, en faisant ses propositions.

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

Tout compte débiteur doit se solder dans la huitaine de sa réception ; à défaut du règlement dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent, par quinzaine de retard, au profit du fonds de roulement concerné, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

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

Le syndic perçoive des frais de rappel (13,89 €-barème 2003) par rappel à charge des propriétaires défaillants (PV 18/12/2003).

Le syndic est autorisé à réclamer une indemnité de 4,96€ (montant fixé auparavant à 200 francs) par payement en remboursement des frais engendrés par le surcroît de travail administratif (PV 12/12/2001).

Article 22 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :

1. Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, frais de syndic et d'entretien, il est constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale. Les appels de fonds se feront en proportion des quotes-parts dans la copropriété générale ou spéciale possédées par les copropriétaires.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif.

2. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, 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 des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Les intérêts produits par ce fonds de réserve pourront être répartis annuellement entre les copropriétaires au prorata de leurs interventions.

3. Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Article 23 : Indivision - Usufruit :

En cas d'indivision de la propriété d'un bien, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisiaires ou titulaires de droits sont solidiairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes audit bien.

Article 24 : Mesures de contrainte :

1. A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de leurs quotes-parts des dépenses communes du trimestre écoulé, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste, le syndic dispose des moyens de contrainte repris au 2. ci-après, qu'il exerce moyennant autorisation de l'assemblée générale.

Il ne doit pas justifier de cette autorisation à l'égard des tribunaux et des tiers.

2. Le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner le défaillant en paiement des sommes dues ;

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

- b) à obtenir du juge, si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux soit donné en location, une autorisation, au nom de l'association des copropriétaires, de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 3.94 du Code civil, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic ;
- c) à réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de ses droits dans la chose commune, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété, sous réserve de restitution après exécution de ses obligations par le défaillant ;
- d) de poursuivre en justice les copropriétaires débiteurs d'importantes sommes (soit à titre personnel soit en lieu et place de leurs locataires défaillants dont ils restent responsables vis-à-vis de la copropriété) envers le syndic du complexe (PV 16/12/1980).

3. Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la copropriété sont de plein droit, productives d'intérêts au taux de dix pour cent l'an, nettes de toutes taxes et retenues quelconques, à défaut de paiement dans les quinze jours à compter de l'envoi de la lettre recommandée dont question sub 1.

4. A titre de pénalité complémentaire, les copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété d'une somme équivalente aux frais et honoraires d'avocats, huissiers, experts et autres exposés par elle ou le syndic, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

5. Par la signature de leur acte notarié d'achat, les acquéreurs confirment la mission du syndic et lui confèrent irrévocablement tous pouvoirs, pendant la durée de ses fonctions, pour poursuivre en justice l'exécution de toutes les obligations de paiement des défaillants, depuis les préliminaires de la conciliation, jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, traiter, transiger, compromettre et faire tout ce qui sera utile ou nécessaire à la sauvegarde des droits des copropriétaires.

Article 25 : Rapports avec les locataires :

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires. Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

Il est conseillé aux propriétaires louant leur appartement (et encore plus leur garage) de faire une convention avec leur locataire selon laquelle ce dernier verse à son propriétaire tous les mois une provision à valoir sur les frais réels et déterminés chaque trimestre (chaque semestre pour les frais de chauffage et d'eau). Ainsi en cas de difficulté de paiement du locataire, le propriétaire est en possession de certaines avances lors de l'établissement du décompte trimestriel ou semestriel (ceci est particulièrement valable pour les garages où les sommes sont relativement peu importantes) et lorsque le locataire refuse de payer ses frais (après son départ) il est souvent illusoire d'entamer une procédure pour récupérer une somme représentant les frais de garages (PV 22/03/1978).

L'assurance « bloc » est facturé aux occupants mais est ventilée : bâtiment - dégâts des eaux, bris de vitre avec abandon de recours contre le locataire occupant, vol, dégradations immobilières, responsabilité civile ascenseur.

Il est demandé aux propriétaires qui n'ont pas inclus dans leur bail l'assurance incendie à charge de l'occupant de s'arranger individuellement avec leurs locataires pour le décompte de cette charge (PV 06/12/2007).

Article 26 : Bonification d'intérêts ou indemnités au syndic :

Dans tous les cas où le syndic aura dû faire personnellement des avances ou payer des frais quelconques par un copropriétaire en défaut de remplir ses obligations, il aura droit, à charge de celui-ci, à des intérêts au taux de huit pour cent, outre toutes majorations à titre d'indemnité à arbitrer par le syndic, en sus du remboursement du principal.

Section IV : Recettes communes :

Article 27 : Gestion des recettes :

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises aux intéressés proportionnellement à leurs droits dans la copropriété concernée.

Section V : Réparations et travaux :

Article 28 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 29 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

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

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

Article 30 : Autres réparations ou travaux :

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par un copropriétaire. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

Article 31 : Servitudes relatives aux travaux :

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles traversant les biens privés ou

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de nettoyage, de réparation, de surveillance et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef ; ceci s'applique spécialement aux conduites et canalisations.

Aucun propriétaire ne pourra d'ailleurs empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres parties privatives, qu'elles soient horizontales ou verticales, de passer par sa propriété ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation, quitte à exiger réparation des dégâts éventuels.

Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera effectué les samedis et dimanches ni du premier juillet au premier septembre. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.

Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées :

Les copropriétaires donnent - et au besoin ceci constitue un mandat contractuel - au syndic le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêts communs et étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment et intempestivement les occupants.

En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.

Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture et recrépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc.

De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs parties privatives, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses qui seront décidées d'après les règles qui précédent.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-chARGE extérieur avec accès des ouvriers par échelle et tour.

CHAPITRE IV : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES ET RECONSTRUCTION :

Article 32 : De la responsabilité en général :

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives du complexe, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre des quotes-parts que chacun possède dans la copropriété générale ou spéciale intéressée, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

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

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par « SOLICO », agissant comme premier syndic, au mieux des intérêts des copropriétaires. Ceux-ci lui rembourseront les primes payées par elle au prorata des quotes-parts de chacun dans la copropriété intéressée et devront respecter ces polices.

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

Chacun des copropriétaires a droit à une copie des polices d'assurances.

Article 33 : De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie :

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires, pour autant que l'assemblée générale en décide ainsi dans les formes et suivant les majorités légales, pourront convenir de renoncer entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre tous les occupants à titre gratuit du complexe et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque du complexe ou dans les biens privatifs qui le constituent, hormis bien entendu le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Les copropriétaires, pour autant que l'assemblée générale en décide ainsi dans les formes et suivant les majorités légales, s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou leurs occupants, à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans les contrats de baux, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« *Le locataire devra faire assurer les locaux qui lui sont donnés en location et les objets mobiliers qui s'y trouvent entreposés, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux,*

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

d'explosion et le recours éventuel que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages causés à leurs biens.

Ces assurances devront être contractées auprès de compagnies notoirement solvables, ayant leur siège en Belgique.

Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier. Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

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

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

Article 34 : Des risques et de leur couverture :

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

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

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Les risques à couvrir seront notamment : l'incendie avec risques accessoires, la responsabilité civile du fait du complexe, les accidents de travail et autres, l'utilisation de l'ascenseur, etc.

Dans la mesure où l'indexation est possible et si l'assemblée le décide, les polices à souscrire contiendront la stipulation d'indexation.

Article 35 : Assurance-incendie et reconstruction :

L'ensemble immobilier devra toujours être assuré régulièrement contre l'incendie et risques accessoires, y compris le recours des voisins, par les soins et sous la responsabilité du syndic, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale des copropriétaires, pour une durée et des montants déterminés par celles-ci.

L'assurance devra toujours être souscrite pour un montant suffisant pour garantir la reconstruction du complexe ; elle sera faite « valeur à neuf ».

Article 36 : De la responsabilité civile - Tiers - Bris de glace et dégâts des eaux :

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

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien du complexe ;
- soit de l'usage des ascenseurs, soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etc.) ou de l'un d'eux.

Dans le cadre des dispositions ci-dessus, le syndic souscrira de même une police « bris de glaces » pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police « dégâts des eaux » pour couvrir les dégradations du complexe consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgement des conduites, des chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau du complexe, y compris ceux du chauffage central et de distribution d'eau chaude, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures et plateformes.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Ces contrats seront résiliables annuellement.

Article 37 : Assurance « accidents de travail et autres » :

Enfin, un contrat d'assurance devra aussi être contracté par le syndic, afin de couvrir les obligations des copropriétaires en matière d'accidents pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires, ainsi que la responsabilité civile qui pourrait incomber aux copropriétaires et/ou locataires et/ou occupants du complexe en raison de fautes ou d'imprudences commises par ce personnel dans les limites de ces fonctions. Ce contrat sera également résiliable annuellement.

Article 38 : Assurance couvrant l'utilisation des ascenseurs :

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir du fait du maniement ou de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un occupant, un propriétaire, une personne au service du complexe ou un étranger.

Cette assurance couvrira également tous dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Elle sera souscrite par le syndic, ou sous son contrôle pour un montant à déterminer sur avis donné par les propriétaires intéressés.

Les primes de cette assurance constitueront des charges communes spéciales à chaque bloc résidentiel et seront réparties entre les propriétaires d'après leurs droits dans la copropriété intéressée.

Article 39 : Assurance du mobilier - Locataires :

Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.

De leur côté, les locataires devront faire assurer leurs risques locatifs et le recours des voisins et justifier des assurances et du paiement régulier des primes à première demande du syndic ; le tout sans préjudice à l'application de l'article 32, alinéa deux, qui précède.

Sauf convention contraire, le locataire supporte notamment les primes d'assurances suivantes :

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

- 1) la surprime réclamée par l'assureur à raison de la renonciation à son recours contre le locataire (articles 1732 et 1735 du Code civil) ;
- 2) l'éventuelle surprime réclamée par l'assureur en raison de l'assurance contre le recours des voisins dans le chef des occupants ;
- 3) la surprime due pour l'assurance contre les dégâts des eaux (couverture des objets appartenant au locataire ou de sa responsabilité civile).

Article 40 : Garages :

Toutes assurances complémentaires du chef des garages seront à la charge exclusive des copropriétaires ou occupants de ceux-ci.

Article 41 : Obligations des copropriétaires en matière d'assurances :

Les décisions relatives aux risques à couvrir, aux modalités des polices et aux montants des capitaux à assurer à l'un ou l'autre titre que ce soit, seront prises ou ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront obligatoires pour tous.

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

Chaque propriétaire ou occupant peut, en outre, contracter à ses frais, toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté.

Article 42 : Franchise :

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Lorsqu'un sinistre survient, si la cause est commune, la franchise (franchise légale x 3 soit plus ou moins 750,00 €) est à charge de la collectivité tandis que s'il s'agit d'un sinistre d'origine privative, cette franchise est à charge du responsable du sinistre (PV 07/12/2016).

Article 43 : Cas d'un sinistre :

Pour éviter d'aggraver des sinistres dégâts des eaux, les occupants sont invités à signaler toute anomalie le plus rapidement possible pour éviter la corrosion accélérée en cascade de tous les tuyaux adjacents qui se trouvent en chape (PV 12/12/2001).

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées selon les décisions du syndic et seront déposées en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par ledit syndic, mais en tout cas en un compte rubriqué.

A cet effet, il appartiendra au syndic et/ou copropriétaires délégués à la garde des fonds, d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire, à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il leur appartiendra de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 44 : De l'utilisation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans la copropriété intéressée, qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

présentée par le syndic, les intérêts au taux annuel de neuf pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial rubriqué dont question ci-avant.

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

b) Si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. L'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (sous réserve de ce qui sera dit ci-après), pourra décider la reconstruction totale de l'immeuble ou sa démolition.

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

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

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

L'assemblée générale pourra toutefois décider à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

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

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 45 : Des assurances supplémentaires :

- a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendrait de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.
- b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article 46 : Destruction du complexe - Vétusté - Fin de l'indivision :

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle du complexe, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction du complexe, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires intéressés de décider de cette reconstruction ou de la liquidation de l'indivision par la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Une décision de telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix dans la copropriété générale ou dans la copropriété spéciale concernée.

Dans l'un comme dans l'autre cas ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle du complexe, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-dessus dans le cas de « sinistre total » seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

Article 47 : Charges des assurances :

Toutes les primes des polices d'assurances dont question ci-dessus et qui sont souscrites pour le compte de la communauté, doivent être considérées comme charges communes générales ou spéciales, selon qu'elles couvrent tout l'ensemble immobilier ou sont établies, suivant la nature de ces assurances, séparément pour chaque entité.

CHAPITRE V : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 48 : Actions en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

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

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.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Dans le cas visé à l'article 3.88, § 1^{er}, 2^o, h) du Code civil, et sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions octroyées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire :

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 4 et 5 de l'article 3.92 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci 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.

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

Sauf dans le cas visé au paragraphe 9, alinéa 5 de l'article 3.92 du Code civil, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, à la charge de l'association des copropriétaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre tous les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

Dans le cas de l'action visée au paragraphe 1^{er}, alinéa 6 de l'article 3.92 du Code civil, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

c) Par un occupant :

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

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'article 3.93, § 5, 2^o du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS DIVERSES :

Article 49 : Force obligatoire :

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

Le présent règlement de copropriété est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs, ainsi que tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature que ce soit dans la résidence.

Toutefois, si une reproduction littérale était estimée trop onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance dudit règlement par la communication préalable ; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à les respecter, et à les faire respecter en leurs forme et teneur, par tous les héritiers et successeurs à tout titre quelconque indivisiblement entre eux.

← **a mis en forme :** Taquets de tabulation : Pas à -1,27 cm

CHAPITRE VII : LANGUE :

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE VIII : RENVOI AU CODE CIVIL :

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

CHAPITRE IX : OPPOSABILITE :

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. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de

LES STATUTS DU COMPLEXE MERY CARMES

ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.