

- Coordination des statuts par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 (Acte de base et Règlement de copropriété)

de
l'immeuble dénommé
Résidence La Pyramide à Liège Quai Mativa 24
RPM Liège division Liège 0851.043.950

Table des matières

CONSTITUTION ET ACTE DE BASE	5
TITRE I - EXPOSE - DECLARATIONS PRELIMINAIRES.....	5
A. DESIGNATION - ORIGINE DE PROPRIETE -SITUATION HYPOTHECAIRE.....	5
B. DIVISION HORIZONTALE DE LA PROPRIETE : INTENTION DES PARTIES	6
C. PLANS.....	9
D. PERMIS DE BATIR	9
TITRE II - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE	10
CHAPITRE PREMIER - REMARQUES PRELIMINAIRES	10
CHAPITRE DEUXIEME - ANALYSE DES PLANS	10
CHAPITRE TROISIEME - DIVISION DU COMPLEXE	14
TITRE III - REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE ET PERMANENTE PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES	15
CHAPITRE I - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE.....	15
CHAPITRE II - PARTIES OU CHOSES COMMUNES - QUOTITES.....	16
Section 1 - Définition.....	16
Section 2 - REPARTITION DES QUOTITES DE COPROPRIETE.....	18
CHAPITRE III- PARTIES OU CHOSES PRIVATIVES	23
Section 1 - Définition	23
TITRE IV - SERVITUDES - OBLIGATIONS DIVERSES	23
TITRE V - RENONCIATION A ACCESION - ENGAGEMENT DE VENDRE.....	26
TITRE VI - MODIFICATIONS A L'ACTE DE BASE	27
 REGLEMENT DE COPROPRIETE	 28
TITRE I - EXPOSE GENERAL.....	28
Article 1	28
TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.....	28
CHAPITRE I- DESTINATION DES BIENS PRIVES	28
Article 2	28
CHAPITRE II – OCCUPATION	29
Article 3 - Occupation des biens privés	29
Article 4	30
Article 5	30
Article 6	31
Article 7	31
Article 8	31
Article 9 - Utilisation des parties communes	32
Article 10 – Règles d'utilisation pour les garages et emplacements de parage pour véhicules automobiles	33
Article 11 – Vélos, motos, voitures d'enfant	33
Article 12 - Aspect extérieur - Harmonie de l'immeuble.....	34
Article 12 bis – Travaux.....	35
Article 13 – Zones vertes extérieures et plantations.....	37
Article 14 - Publicité - Enseignes	37
Article 15 - Animaux	38
Article 16 - Usage des appareils communs	38

Article 17 - Usage des ascenseurs	38
Article 18 - Déménagements	39
Article 19. - Police de l'ensemble immobilier	39
Article 20 – Traitement et évacuation des immondices.....	40
Article 21 - Charges administratives	40
CHAPITRE III - BAUX	40
Article 22. - Clauses à insérer dans les baux	40
CHAPITRE IV – CONSERVATION ET DIFFUSION DES DOCUMENTS	41
Article 23 - Conservation et diffusion des documents.	41
TITRE III – CHARGES ET RECETTES COMMUNES – REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES	42
CHARGES	42
Article 24	42
Section I – Principe prévu par la loi.....	42
Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.	42
Section II – Principes applicables en l'espèce	42
Article 25 – Charges communes : définition	42
Article 26 - Charges communes générales à l'ensemble :	42
Article 27 - Charges communes spéciales à chaque Bloc ou à deux Blocs.....	43
Article 28 - Ventilation de charges communes entre plusieurs entités.....	43
Article 29 – Cas particuliers de certains emplacements de parking situés à l'arrière de la Résidence (au niveau des garages), occupés par la mutualité voisine.....	44
Article 30- Chauffage	45
Article 31 - Distribution d'eau chaude	46
Article 32 - Consommation d'eau et d'électricité	46
Article 33 - Téléphone.....	46
Article 34 - Antennes	47
Article 35 - Ascenseur	47
Article 36 - Garages	47
Article 37	47
Article 38 - De la responsabilité en général	47
Article 39 - De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie	48
Article 40 - Des risques et de leur couverture	49
Article 41 - Obligations des copropriétaires en matière d'assurances	49
Article 42 - Assurance incendie et reconstruction	49
Article 43 - De la responsabilité civile - Tiers - Bris de glaces et dégâts des eaux	50
Article 44 - Assurance "Accidents de travail et autres	50
Article 45 - Assurance du mobilier - locataires	50
Article 46 – Garages – emplacements de parage.....	51
Article 47 - Cas d'un sinistre	51
Article 48 - Des assurances complémentaires	51
RECETTES	51
Article 49	51
TITRE IV – PROCEDURES JUDICIAIRES – HONORAIRES ET DEPENS	52

Article 50	52
TITRE V- SOLIDARITE POUR LE PAIEMENT DES CHARGES	52
Article 51	52
TITRE VI – CLAUSES ET SANCTIONS EN CAS DE NON-PAIEMENT DES CHARGES	52
Article 52	52
Article 53 - Rapports avec les locataires	53
Article 54 - Bonification d'intérêts ou indemnités au syndic	53
TITRE VII - DIVERS	54
Article 55	54
Article 56	54
Article 57	54

CONSTITUTION ET ACTE DE BASE
de la
Résidence La Pyramide

Les statuts ont été constitués
L'an mil neuf cent nonante-six.

Le vingt-cinq janvier
Par devant Nous, Maître Thierry D. de ROCHELEE, notaire à Huy.

Ils ont fait l'objet d'une modification par acte du même notaire le 27 août 1996, qui a été insérée dans les présentes.

ONT COMPARU :

« 1. Monsieur Alfred Camille Léon Ghislain dit Freddy TYCHON, retraité, né à Charneux le dix-sept septembre mil neuf cent vingt-huit, divorcé en premières noces d'avec Madame Denise ROGISTER, époux en secondes noces de Madame Suzanne NOERDINGER, domicilié à Liège-Angleur, route du Condroz, 504.

2. Mademoiselle Anne Henriette Carine Ghislaine TYCHON, sans profession, née à Liège le neuf avril mil neuf cent soixante-quatre, célibataire, domiciliée à Esneux, Allée de la Fraineuse, 76.

Cette dernière est ici représentée par son père, Monsieur Freddy TYCHON, prénommé sub 1, aux termes d'un mandat général reçu par Maître André LEROY, notaire à Huy, le vingt-neuf mai mil neuf cent nonante et un, dont une expédition est demeurée annexée à l'acte dont question ci-après reçu par Maître Alain DELIEGE, notaire à Liège (Chênée).

Lesquels ont requis le notaire soussigné de dresser, ainsi qu'il suit, l'Acte de Base de l'immeuble sis à Liège, Quai Mativa, 24.

TITRE I - EXPOSE - DECLARATIONS PRELIMINAIRES

Au préalable, les comparants font l'exposé suivant :

A. DESIGNATION - ORIGINE DE PROPRIETE →SITUATION HYPOTHECAIRE.

1. Désignation.

Monsieur Freddy TYCHON et Mademoiselle Anne TYCHON déclarent être respectivement usufruitier et nu-propriétaire d'un immeuble sis à LIEGE - Sixième Division (anciennement Liège), Quai Mativa, 24, cadastré section C numéro 383/R/3 pour une contenance de onze ares septante-sept centiares (11 a 77 ca), joignant à l'ouest ledit quai, la société IMOQUAM, Paul Nollet-Loxhay Heselmans, Gaston Leger-Desnel, au nord Cosino Guerricchio-Fortunato, à l'est Didier Van Hoof-Lambinon et Jean Somers-Mercenier, et au sud Jean Keutgen-Nalhan et les consorts Brisbois, ou représentants d'eux (bien repris sous l'article 12271 de la matrice cadastrale).

2. Origine de Propriété :

Monsieur Freddy TYCHON et Mademoiselle Anne TYCHON déclarent être propriétaires du bien prédicté, pour l'avoir fait ériger sur un terrain (assiette d'une ancienne maison) acquis pour l'usufruit au nom de Monsieur TYCHON et pour la Nue-Propriété pour Mademoiselle Anne TYCHON, de la Ville de LIEGE, aux termes d'un acte avenu devant Maître Alain DELIEGE, notaire à Liège (Chênée), le six septembre mil neuf cent nonante et un, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le vingt-cinq octobre suivant, Volume 5176 numéro 4.

La Ville de Liège en était propriétaire, pour l'avoir acquis de Monsieur Charles Jean Noël LE BUSSY, Directeur de l'Institut Polytechnique, à Liège, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Jacques WAUTHIER, Notaire à Liège, le quatre mai mil neuf cent soixante-cinq; Monsieur Charles LE BUSSY en était lui-même propriétaire depuis plus de trente ans...

3. Situation Hypothécaire.

Monsieur Freddy TYCHON et Mademoiselle Anne TYCHON, cette dernière représentée comme dit est, déclarent que le bien prédicté est libre de toutes dettes et charges hypothécaires quelconques, ce qui sera justifié à qui de droit par un état hypothécaire régulier et complet.

B. DIVISION HORIZONTALE DE LA PROPRIETE : INTENTION DES PARTIES

- L'immeuble objet des présentes constitue un ensemble immobilier à usage résidentiel et à propriété privatives multiples (ensemble destiné en tout ou en partie à la cession par unités juridiquement distinctes) qui sera régi par l'article 577 bis du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) relative à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée et permanente, ainsi que les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent quatre-vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les article 577-2 à 577-14 du Code Civil (dans la mesure où ces lois sont d'application) ainsi que celles du présent Acte de Base et ses annexes ou découlant de toute législation ou réglementation nouvelle qui pourrait être rendue exécutoire ».

- Le présent acte crée les statuts de l'immeuble et a pour objet d'établir la division et de placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée le bien immobilier sis à Liège, Quai Mativa, 24, de manière à ce que celui-ci devienne un immeuble à propriétés privatives multiples ».

- Depuis les statuts de 2009, le régime de la loi de 1924 complété et modifié par les lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020

- Le 1er septembre 2021, à la date de l'entrée en vigueur du Nouveau Code Civil :

* Les articles 3.84 à 3.100 du Code civil, avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.19, 3.81 et 3.82 du Nouveau Code civil s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis ou susceptibles

d'être bâtis dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.

Les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.

La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grecée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.

Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges, les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

* Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous seing privé.

* Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

* L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci doivent faire l'objet d'un acte authentique qui est transcrit au bureau de sécurité juridique du lieu de situation de l'immeuble ; cette transcription a lieu exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

a) 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, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée, depuis la loi de 2010, 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.

Ce rapport est repris dans l'acte de base.

b) 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.

* 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 sont applicables à ces associations partielles.

* 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) du Code civil;

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.

* L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété dans les registres de la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la Conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale). Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

Elle porte la dénomination : "*association des copropriétaires*", suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis : **Association des Copropriétaires de la Résidence LA PYRAMIDE, Quai Mativa, 24, à 4020 LIEGE 2.**

Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association : en l'espèce, le siège est Quai Mativa, 24 à 4020 LIEGE.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association : **BCE 0851.043.950**.

La transcription se fait exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

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

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 bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve. 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 l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

* 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.

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

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

* Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

* Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la Conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87 §12 du Code civil.

C. PLANS.

« En vue de la réalisation du projet prévu, les comparants ont fait dresser les plans de l'ensemble immobilier existant par l'Architecte Chantal MATHONET, à Chaudfontaine (sprl Architecture et Décoration, à Liège).

Ces plans, qui seront annexés au présent acte, sont signés par les comparants; ils sont revêtus de la mention d'annexe par le notaire qui les signe "ne varietur".

Ce sont :

- Plan d'implantation de situation et de coupe A°A°;
- Plan du sous-sol; rez-de-chaussée et étage type du "Bloc A"; Plan du rez-de-chaussée, du premier étage, du deuxième étage, du troisième étage et du quatrième étage du "Bloc B";
- Plan des garages et emplacements de Parkings ("Bloc C") ».

D. PERMIS DE BATIR.

« Le permis de bâtir a été délivré par la Députation Permanente du Conseil Provincial de Liège réunie le quatre mars mil neuf cent nonante-trois (accueillant le recours introduit contre la décision du Collège échevinal de Liège du quinze décembre mil neuf cent nonante-deux) avec confirmation par arrêté de la Région Wallonne - Ministère de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Budget du vingt décembre mil neuf cent nonante-trois ».

TITRE II - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

CHAPITRE PREMIER - REMARQUES PRELIMINAIRES

« I. Sur la surface totale de la parcelle de terrain prédictée, seront érigées :

- une entité Résidentielle dénommée "Bloc A" qui comprendra des locaux à usage d'habitation et de bureaux, mixte habitation-bureau, exercice de profession libérale;
- une entité Résidentielle dénommée "Bloc B" qui comprendra des locaux à usage d'habitation;
- une entité de Garages ou emplacements pour voitures dénommée "Bloc C" qui comprendra des garages-box ou des emplacements de parage pour véhicules automobiles.
- une entité d'emplacement de parage pour véhicules automobiles dénommé « Bloc D » qui comprendra six emplacements pour voitures ». (acte modificatif du 27 août 1996).

II. Les comparants précisent expressément, dès maintenant, pour faire la loi de l'ensemble à créer, que :

1° La notion de copropriété entre les entités devra toujours être écartée, sauf si elle était expressément stipulée ou si elle résultait de l'exécution des dispositions légales ou de situations de fait indiscutables;

2° Si des communications, services, appareillages ou locaux sont au bénéfice ou à la charge de plusieurs entités, leur statut sera régi en principe par les dispositions légales ou conventionnelles en matière de servitudes, à moins qu'il ne soit réglé par les réglementations établies par le présent acte, ou résultant de décisions ultérieures valablement prises par la copropriété.

III. Dans la description qui va suivre, les diverses parties de l'ensemble sont divisées en :

- a) parties communes générales à l'ensemble du Complexe : le terrain d'assise exclusivement.
- b) parties communes spéciales à chaque entité : celles qui intéressent l'ensemble des lots compris dans chacune d'elles;
- c) parties privatives : celles qui ne concernent que les lots privés ».

CHAPITRE DEUXIEME - ANALYSE DES PLANS

Outre le terrain d'assise qui est partie commune générale à l'ensemble du Complexe, l'ensemble immobilier comprend :

A. AU NIVEAU DU SOUS-SOL :

- a) Parties communes spéciales "Bloc A" :

- L'ensemble formé par l'escalier avec cage, sas d'accès et portes; l'ascenseur et sa cage; la machinerie de l'ascenseur du "Bloc A" et son local; couloirs et dégagements; éclairages de secours; tous appareillages, ustensiles et accessoires nécessaires; les ventilations diverses, les différentes gaines d'aéra, les canalisations d'eau, les chutes et décharges, les canalisations spéciales au "Bloc A" d'évacuation, de raccordements et d'égouts, les soupiraux, les sterfputs, les chambres de visite des canalisations, l'installation électrique, les fondations et l'ossature portante du bâtiment du "Bloc A".

b) Parties communes spéciales au "Bloc A" et au "Bloc B" :

La cave dénommée "Chaufferie" située au sous-sol du "Bloc A", avec l'installation de chauffage central au mazout et de distribution d'eau chaude avec chaudière, canalisations principales; les prises d'air de chauffage; circuit électrique et alimentation en eau et électricité depuis les compteurs principaux; le local "femme d'ouvrage - tank à mazout"; le local "compteur d'eau" et "compteurs électricité"; le ou les raccordements aux égouts, ainsi qu'aux réseaux publics d'eau alimentaire, d'électricité et de téléphone, jusqu'aux compteurs privés, ainsi que les éventuels raccordements principaux aux réseaux de radio ou de télédistribution, avec les éventuels amplificateurs et câbles de descente.

c) Parties privatives "Bloc A" :

Dix-sept caves privatives numérotées Zéro (0), Un (1) et Un D (1 D), Deux (2) et Deux D (2 D), Trois (3) et Trois D (3 D), Quatre (4) et Quatre D (4 D), Cinq (5) et Cinq D (5 D), Six (6) et Six D (6 D), Sept (7) et Sept D (7 D), Huit (8) et HUIT D (8 D).

B. AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE :

a) Parties communes spéciales « Bloc A » :

Le parvis et hall d'entrée avec porte à rue ; les boîtes aux lettres et les parlophones, le sas avec cage d'ascenseur + escalier et sa cage ;

b) Parties communes spéciales « Bloc B » :

Le parvis et hall d'entrée avec porte donnant sur le porche ; les boîtes aux lettres et les parlophones, ; la cage d'ascenseur avec fosse et machinerie ; l'escalier et sa cage ; les canalisations spéciales au « Bloc B » d'évacuation, de raccordements et d'égouts, les sterfputs, les chambres de visite des canalisations, les fondations et l'ossature portante du bâtiment du « Bloc B ».

c) Parties communes spéciales au « Bloc A » et au « Bloc B » :

Le local poubelles situé dans le « Bloc A ».

d) Parties communes spéciales « Bloc C » :

Le porche d'entrée avec zone accès aux garages (sur le côté gauche de l'immeuble) ; la cour arrière – aire de manœuvre des véhicules automobile avec rampe d'accès à rue + tous accessoires.

e) Parties privatives « Bloc A » :

Un appartement dénommé « Appartement numéro zéro », d'une superficie d'environ nonante-trois mètres carrés (93 m²), comprenant : une pièce de séjour en façade ; un hall d'entrée, une cuisine équipée (à l'exception du frigo et de la cuisinière), un WC, lave-mains ; une salle de bain installée (baignoire, évier et meuble colonne) ; un hall de nuit avec placard et à l'arrière deux chambres à coucher numérotées 1 et 2.

f) Parties privatives "Bloc B" :

Un appartement dénommé "Rez", comprenant : une pièce de séjour, une cuisine équipée (à l'exception du frigo et de la cuisinière); un w.c.; une salle de bain installée baignoire, évier et meuble colonne); à l'arrière, une chambre à coucher et une courette.

g) Parties privatives au "Bloc C" :

Quinze garages box pour véhicules automobiles, numérotés d'un (1) à quinze (15) comprenant chacun le garage-box proprement dit avec porte basculante, ossature, seuil en béton et parement et/ou vitrage + toiture.

h) Parties privatives au « Bloc D » : (acte modificatif du 27 août 1996).

Six emplacements de parage pour véhicules automobiles numérotés de 1, 2, 3, 4, 5 et 6 comprenant chacun l'emplacement pour voiture proprement dit.

Il ne sera rattaché aucune quotité dans les parties communes pour lesdits emplacements de parage pour véhicules automobiles, lesquels seront nécessairement rattachés à un appartement ou local privatif de la Résidence « La Pyramide » et ne pourront être aliénés qu'avec cet appartement ou local privatif en tant qu'accessoire indispensable.

Le statut de ces emplacements est identique à celui des caves.

C. AU NIVEAU des ETAGES UN à HUIT INCLUS du "BLOCA" :

a) Parties Communes Spéciales "Bloc A" :

L'escalier avec sa cage, palier et sas d'accès; l'éclairage de secours; l'ascenseur et sa cage; toutes gaines, canalisations, ventilations et évacuations.

b) Parties Privatives "Bloc A" :

1. A droite face à l'immeuble, un appartement de type D avec le numéro de l'étage (1D, 2D, 3D, 4D, 5D, 6D, 7D et 8D), d'une superficie d'environ nonante-neuf mètres carrés (99 m²), terrasse et balcon compris, comprenant : en façade, une pièce de séjour avec terrasse (armoire placard sur la terrasse); un hall d'entrée; une cuisine équipée (à l'exception du frigo et de la cuisinière); un w.c. avec lave-mains; une salle de bain installée (baignoire, évier + meuble colonne); un hall de nuit avec placard (avec planches mobiles) et l'arrière deux chambres à coucher numérotées 1 et 2 (cette dernière avec balcon et armoire-placard sur ce balcon).

2. A gauche face à l'immeuble, un appartement de type G avec le numéro de l'étage (1G, 2G, 3G, 4G, 5G, 6G, 7G et 8G), d'une superficie d'environ nonante-neuf mètres carrés (99 m²), terrasse et balcon compris, comprenant : en façade, une pièce de séjour avec terrasse (armoire placard sur la terrasse); un hall d'entrée; une cuisine équipée (à l'exception du frigo et de la cuisinière); un w.c. avec lave-mains; une salle de bain installée (baignoire, évier + meuble colonne); un hall de nuit avec placard (avec planches mobiles) et à l'arrière deux chambres à coucher numérotées 1 et 2 (cette dernière avec balcon et armoire-placard sur ce balcon).

D. "BLOC B" :

I. AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

a) Parties communes spéciales au "Bloc B"

L'escalier avec sa cage, palier et sas d'accès; l'éclairage de secours; l'ascenseur et sa cage; toutes gaines, canalisations, ventilations et évacuations.

b) Parties privatives au "Bloc B"

1. A droite face à l'immeuble, un studio de type D, dénommé "I D", comprenant : un sas d'entrée, une pièce de séjour; un coin cuisine équipée (à l'exception du frigo et de la cuisinière); une salle de bain installée (douche, évier + w.c.); une chambre à coucher et un local "Dressing".

2. A gauche face à l'immeuble, un studio de type D, dénommé "I G", comprenant : un sas d'entrée, une pièce de séjour; un coin cuisine équipé (à l'exception du frigo et de la cuisinière); une salle de bain installée (douche, évier + w.c.); une chambre à coucher et un local "Dressing".

II. AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

a) Parties communes spéciales au "Bloc B" :

L'escalier avec sa cage, palier et sas d'accès; l'éclairage de secours; l'ascenseur et sa cage; toutes gaines, canalisations, ventilations et évacuations.

b) Parties privatives au "Bloc B" :

1. A droite face à l'immeuble, un studio de type D, dénommé "II D", comprenant : un petit sas d'entrée, une pièce de séjour; un coin cuisine équipée (à l'exception du frigo et de la cuisinière); une salle de bain installée (douche, évier + w.c.); une chambre à coucher.

2. A gauche face à l'immeuble, un studio de type D, dénommé "II G", comprenant : un petit sas d'entrée, une pièce de séjour; un coin cuisine équipée (à l'exception du frigo et de la cuisinière); une salle de bain installée (douche, évier + w.c.); une chambre à coucher.

III. AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :

a) Parties communes spéciales au "Bloc B" :

L'escalier avec sa cage, palier et sas d'accès; l'éclairage de secours; l'ascenseur et sa cage; toutes gaines, canalisations, ventilations et évacuations.

b) Parties privatives au "Bloc B" :

1. A droite face à l'immeuble, un studio de type D, dénommé "III D", comprenant : un petit sas d'entrée, une pièce de séjour; un coin cuisine équipée (à l'exception du frigo et de la cuisinière); une salle de bain installée (douche, évier + w.c.); une chambre à coucher.

2. A gauche face à l'immeuble, un studio de type D, dénommé "III G", comprenant : un petit sas d'entrée, une pièce de séjour; un coin cuisine équipée (à l'exception du frigo et de la cuisinière); une salle de bain installée (douche, évier + w.c.); une chambre à coucher.

IV. AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE :

a) Parties communes spéciales au "Bloc B" :

L'escalier avec sa cage, palier et sas d'accès; l'éclairage de secours; l'ascenseur et sa cage; toutes gaines, canalisations, ventilations et évacuations.

b) Parties privatives au "Bloc B" :

1. A droite face à l'immeuble, un studio de type D, dénommé "IV D", comprenant : un petit sas d'entrée, une pièce de séjour avec velux; un coin cuisine équipé (à l'exception du frigo et de la cuisinière); une salle de bain installée (douche, évier + w.c.); une chambre à coucher avec velux.

2. A gauche face à l'immeuble, un studio de type D, dénommé "IV G", comprenant : un petit sas d'entrée, une pièce de séjour avec velux; un coin cuisine équipé, (à l'exception du frigo et de la cuisinière); une salle de bain installée (douche, évier + w.c.); une chambre à coucher avec velux.

E. AU NIVEAU DES TOITURES :

a) Parties communes "Bloc A" :

La toiture proprement dite avec son ossature, son isolation en couverture du huitième étage du "Bloc A"; le cabanon de l'ascenseur, trappe et tous appareillages; toutes, cheminées et gaines de ventilation avec souches, couvertures et autres accessoires; les canalisations, chéneaux et tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales avec leurs chutes et accessoires; les éventuelles **potences de déménagement**.

b) Parties communes au "Bloc B" :

La toiture proprement dite avec son ossature, son isolation en couverture du quatrième étage du "Bloc B"; le cabanon de l'ascenseur, trappe et tous appareillages; toutes cheminées et gaines de ventilation avec souches, couvertures et autres accessoires; les canalisations, chéneaux et tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales avec leurs chutes et accessoires; les éventuelles potences de déménagement ».

CHAPITRE TROISIEME - DIVISION DU COMPLEXE

« Comme il apparaît à la lecture de la description du Complexe qui précède, trois entités distinctes peuvent être relevées.

Le présent chapitre a pour objet la division du Complexe :

1° en diverses entités, lesquelles comprendront chacune, comme accessoire indispensable, une quotité dans la copropriété du terrain d'assise et des parties communes générales et une quotité dans les parties communes spéciales à chaque Entité.

2° en propriétés privatives dont la composition est décrite au chapitre deuxième et dont la définition est faite au Titre III - Chapitre III.

1. Division en Entités distinctes :

La division en entités distinctes est fondée sur l'identité d'intérêts qui existera entre les propriétaires de certains biens privatifs ainsi que sur les services et locaux communs qui y seront éventuellement attachés.

Malgré cette division en entités distinctes, ces différentes entités posséderont une quote-part des parties communes générales (terrain d'assise de la Résidence "La Pyramide").

Les comparants déclarent procéder à la division" de la "Résidence La Pyramide", en TROIS Entités, qui sont :

a) Le "BLOC A" formé de l'ensemble des locaux du rez-de-chaussée et des étages un à huit inclus de la partie Résidentielle Avant (à rue) (+ caves au sous-sol) dont la description figure ci-avant sous "Bloc A".

b) le "BLOC B" formé de l'ensemble des locaux du rez-de-chaussée et des étages un à quatre inclus de la partie ' Résidentielle Arrière dont la description figure ci-avant sous: "Bloc B".

c) le "BLOC C" formé de l'ensemble des garages—box situés au rez-de-chaussée, à l'arrière de l'immeuble, dont la description figure ci-avant sous "Bloc C".

Remarques :

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

b) Il en est de même pour la répartition des parties communes spéciales à chaque entité.

2. La division de chaque entité en propriétés privatives se fera, en principe, comme il est indiqué dans la description de chacune de ces propriétés faites au Chapitre Troisième, étant entendu que cette division est exemplative et que, comme dit ci-avant, la consistance définitive de chaque propriété privative résultera de l'acte notarié constituant le titre de propriété de son acquéreur ».

TITRE III - REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE ET PERMANENTE

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

INTRODUCTION

« 1. Le présent titre a pour objet de diviser juridiquement en lots privés chacune des entités immobilières qui ont été décrites dans leurs éléments constitutifs au Titre II, de manière à créer des propriétés privées régies par les articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

« L'ensemble immobilier dénommé "Résidence La Pyramide" comprendra des parties communes générales à tous les lots le composant, et chacune des Entités comprendra des parties communes spéciales ainsi que des parties privatives (étant fait observer que certaines parties communes spéciales pourront être communes à deux entités : par exemple la chaudière et le tank à mazout pour l'installation de chauffage central).

De sorte que chaque lot privé possédera, en un ensemble indivisible, des parties en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties ou choses communes générales ou spéciales en état de copropriété forcée et d'indivision permanente, telles qu'elles y seront attachées ou affectées.

2. En général, il faut considérer :

a) que sont des parties ou choses communes générales ou spéciales : les parties de la construction qui sont constitutives ou à l'usage commun respectivement de l'ensemble immobilier ou de tous les lots de la Résidence ou encore de tous les lots d'une Entité.

b) que sont parties ou choses privatives : celles qui sont constitutives ou à l'usage exclusif d'un lot privé avec ses dépendances, qu'elles se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur de celui-ci.

3. La détermination des quotités afférentes à chaque lot privé dans la copropriété sera faite au chapitre, II, ci-après.

4. Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte et de ses annexes ou de décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires, l'affectation à chaque lot privé d'un certain nombre de quotités dans la copropriété générale ou spéciale entraîne la fixation proportionnelle des droits, avantages et charges lui profitant ou lui incombant.

CHAPITRE I - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE.

En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des appartements et des garages-box que comprend la Résidence La Pyramide, les comparants déclarent opérer la division des bâtiments érigés sur leur terrain d'assise en parties privatives et en parties communes dont la composition est décrite supra au Titre II et placer l'ensemble sous le régime de la copropriété forcée organisée par les articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

« En conséquence, chaque lot privatif, tel qu'il sera déterminé dans le titre de propriété de son acquéreur constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative proprement dite et, comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes générales ou spéciales en copropriété forcée et indivision permanente.

Il en résulte que l'aliénation d'un lot privatif emportera nécessairement l'aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes qui en est l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un lot privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités des parties communes qui y sont inséparablement attachées, et le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'indivision.

Les acquéreurs de biens dans la "Résidence La Pyramide", tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent Acte de Base et le Règlement de Copropriété qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que, le Règlement d'Ordre Intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.93 du Code Civil. Comme indiqué ci avant, tous actes, translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devra mentionner expressément l'existence des statuts de la Résidence, du ROI et des décisions d'assemblée générale, et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ayants droit.

REMARQUES :

1. La division de la Résidence en propriétés privées se fera, en principe, comme il est indiqué dans la description de chacune de ces propriétés qui figure au Titre II, étant entendu que, comme dit ci-avant, cette division pourra être modifiée et que la contenance définitive de chaque propriété privée résultera de l'acte notarié constituant le titre de propriété de son acquéreur.
2. La répartition des quotes-parts dans la copropriété entre les diverses propriétés privatives, telle qu'elle est établie ci-après, pourra subir des modifications soit, dans un premier temps, à l'initiative des comparants, soit ensuite par l'assemblée générale des copropriétaires dans les conditions déterminées par la loi.

CHAPITRE II - PARTIES OU CHOSES COMMUNES - QUOTITES.

Section 1 - Définition.

En général, on doit considérer comme communes, les choses et parties qui sont affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires la Résidence ou de certains d'entre eux (article 3.84 alinéa 3 du Code Civil).

En cas de doute, de silence ou de contradictions de dispositions sur le caractère commun ou privatif, la préférence est donnée à la communauté.

En application de ce principe et, sauf dispositions contraires résultant de la description, les parties communes à l'ensemble immobilier comprennent :

1° Parties ou choses communes GENERALES à l'ensemble immobilier dénommé "Résidence La Pyramide" :

- La totalité du terrain d'assise de la Résidence, d'une superficie d'après cadastre de onze ares septante-sept centiares (11 a 77 ca), tel qu'il a été décrit ci avant.

2° Parties communes spéciales au "Bloc A" :

- tous les ouvrages exécutés sur le terrain constituant la partie Résidentielle Avant de l'immeuble et notamment : les fondations, l'ossature, les façades avec ornements extérieurs à l'exception des garde-corps privatifs ; les poutres, hourdis et voûtes ; les murs de refend ; les murs de pignons; la mitoyenneté de tous murs séparatifs entre parties communes et lots privés;

- les dégagements et soupiraux communs en sous-sol; les orifices sur le trottoir;
- tout le système et les appareillages de protection contre l'incendie, y compris les portes coupe-feu non privatives dans le "Bloc A".
- l'escalier et sa cage; l'ascenseur et sa cage avec toutes installations dans le "Bloc A";
- toutes canalisations principales intérieures de fourniture de fluides divers jusqu'aux relais ou, à défaut, jusqu'aux compteurs privés ; toutes décharges, chutes, ventilations, évacuations, gaines, équipements et appareillages à l'usage commun;
- la toiture proprement dite de la partie Résidentielle Avant avec son ossature, son isolation le cabanon de l'ascenseur, trappe et tous appareillages; toutes cheminées et gaines de ventilation avec souches, couvertures et autres accessoires; les canalisations, chéneaux et tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales avec leurs chutes et accessoires;
- au rez-de-chaussée, le parvis et hall d'entrée avec porte à rue; les boîtes aux lettres et les parlophones; le sas avec cage d'ascenseur + escalier et sa cage;
- toutes canalisations principales intérieures de fourniture de fluides divers jusqu'aux relais ou, à défaut, jusqu'aux compteurs privés ; toutes décharges, chutes, ventilations, évacuations, gaines, équipements et appareillages à l'usage commun.

3° Parties communes spéciales au "Bloc B" :

- tous les ouvrages exécutés sur le terrain constituant la partie Résidentielle Arrière de l'immeuble et notamment : les fondations, l'ossature, les façades avec ornements extérieurs à l'exception des garde-corps privatifs ; les poutres, houdis et voûtes ; les murs de refend ; les murs de pignons; la mitoyenneté de tous murs séparatifs entre parties communes et lots privés;
- tout le système et les appareillages de protection contre l'incendie, y compris les portes coupe-feu non privatives dans le "Bloc B";
- l'escalier et sa cage; l'ascenseur et sa cage avec toutes installations dans le "Bloc B";
- toutes canalisations principales intérieures de fourniture de fluides divers jusqu'aux relais ou, à défaut, jusqu'aux compteurs privés ; toutes décharges, chutes, ventilations, évacuations, gaines, équipements et appareillages à l'usage commun;
- la toiture proprement dite de la partie Résidentielle arrière avec son ossature, son isolation le cabanon de l'ascenseur, trappe et tous appareillages; toutes cheminées et gaines de ventilation avec souches, couvertures et autres accessoires; les canalisations, chéneaux et tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales avec leurs chutes et accessoires;
- au rez-de-chaussée, le parvis et hall d'entrée avec porte à rue; les boîtes aux lettres et les parlophones; le sas avec cage d'ascenseur (avec fosse et machinerie) + escalier et sa cage;
- la cour-jardin située entre les blocs A et B;
- toutes canalisations principales intérieures de fourniture de fluides divers jusqu'aux relais ou, à défaut, jusqu'aux compteurs privés ; toutes décharges, chutes, ventilations, évacuations, gaines, équipements et appareillages à l'usage commun.

4° Parties communes spéciales au "Bloc A" et au "Bloc B" :

- la cave "Chaufferie" en sous-sol avec l'installation de chauffage central, le tank à mazout et la distribution d'eau chaude (sous-sol "Bloc A");
- le local "Compteur d'eau" et le local "compteurs électriques" (sous-sol "Bloc A");
- le local "Poubelles" situé au rez-de-chaussée du "Bloc A"; l'équipement électricité - T.V. - Téléphone, s'il n'appartient pas à la société distributrice, de même que le raccordement principal au réseau de distribution d'électricité.

- le ou les raccordements aux égouts, ainsi qu'aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire, d'électricité, de téléphone, jusqu'aux compteurs privés, ainsi que les éventuels raccordements principaux aux réseaux de radio ou de télédistribution, avec les éventuels amplificateurs et câbles de descente.

5° Parties communes spéciales au "Bloc C" :

Le porche d'entrée avec zone accès aux garages (sur le côté gauche de l'immeuble); La cour - aire de manoeuvre des véhicules automobiles avec rampe d'accès à rue + tous accessoires.

Remarques :

- 1) Il est entendu que les énumérations qui précèdent sont exemplatives et non limitatives. Ces descriptions ne sont pas immuables puisque c'est le critère d'usage ou d'affectation qui détermine le caractère commun (général ou spécial) ou privatif d'un élément (article 3.84 alinéa 3 du Code Civil).
- 2) En cas de distorsion entre l'énumération des parties communes reprises ci-dessus (titre II - Chapitre II -section 1) et celle reprise au Titre II - Chapitre II ("Analyse des Plans"), il est expressément prévu que -la description qui a été faite desdites parties communes à ce Titre II - Chapitre II prévaudra.

Section 2 - REPARTITION DES QUOTITES DE COPROPRIETE

Les parties communes générales et spéciales sont réparties comme déterminé ci-après et fixées souverainement et forfaitairement (suivant les critères indiqués par les comparants). Il n'est pas attribué de quotités dans les parties communes aux emplacements de parage pour véhicules automobiles du Bloc D.

Paragraphe I - Parties Commune Générales à l'Ensemble.

Les parties communes générales sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes), attachées à chaque entité privative, s'établissent comme suit, étant fait observer qu'il n'est pas attribué de quotités dans les parties communes aux caves du sous-sol :

a) "Bloc C" (Garages) :

Chacun des quinze Garages-box : vingt-neuf/dix millièmes,
soit ensemble pour les quinze garages-box, quatre cent
trente-cinq/dix millièmes : 435/10.000.

b) "Bloc A" :

- ° L'appartement numéro Zéro au rez-de-chaussée : quatre cent quarante-deux dix millièmes : 442/10.000.
- ° L'appartement numéro 1 D au premier étage : quatre cent cinquante et un/ dix millièmes : 451/10.000.
- ° L'appartement numéro 1 G au premier étage : quatre cent cinquante et un/ dix millièmes : 451/10.000.
- ° L'appartement numéro 2 D au deuxième étage : quatre cent cinquante et un/ dix millièmes : 451/10.000.
- ° L'appartement numéro 2 G au deuxième étage : quatre cent cinquante et un/ dix millièmes : 451/10.000.
- ° L'appartement numéro 3 D au troisième étage : quatre cent

cinquante et un/ dix millièmes :	451/10.000.
° L'appartement numéro 3 G au troisième étage : quatre cent cinquante et un/ dix millièmes :	451/10.000.
° L'appartement numéro 4 D au quatrième étage ; quatre cent cinquante et un/ dix millièmes :	451/10.000.
° L'appartement numéro 4 G au quatrième étage : quatre cent cinquante et un/ dix millièmes :	451/10.000.
° L'appartement numéro 5 D au cinquième étage : quatre cent cinquante et un/ dix millièmes :	451/10.000.
° L'appartement numéro 5 G au cinquième étage : quatre cent cinquante et un/ dix millièmes :	451/10.000.
° L'appartement numéro 6 D au sixième étage : quatre cent cinquante et un/ dix millièmes :	451/10.000.
° L'appartement numéro 6 G au sixième étage : quatre cent cinquante et un/ dix millièmes :	451/10.000.
° L'appartement numéro 7 D au septième étage : quatre cent cinquante et un/ dix millièmes :	451/10.000.
° L'appartement numéro 7 G au septième étage : quatre cent cinquante et un/ dix millièmes :	451/10.000.
° L'appartement numéro 8 D au huitième étage : quatre cent cinquante et un/ dix millièmes :	451/10.000.
° L'appartement numéro 8 G au huitième étage : quatre cent cinquante et un/ dix millièmes :	451/10.000.
b) <u>"Bloc B"</u> :	
° L'appartement numéro Rez au rez-de-chaussée : trois cent soixante-cinq/ dix millièmes :	365/10.000.
° Le studio numéro I G au premier étage : deux cent/ dix millièmes :	200/10.000.
° Le studio numéro I D au premier étage : deux cent cinq/ dix millièmes :	205/10.000.
° Le studio numéro II G au deuxième étage : cent quatre-vingt-huit /dix millièmes :	188/10.000.
° Le studio numéro II D au deuxième étage : cent nonante et un /dix millièmes :	191/10.000.
° Le studio numéro III G au troisième étage : cent quatre-vingt-huit /dix millièmes :	188/10.000.
° Le studio numéro III D au troisième étage : cent nonante et un dix millièmes :	191/10.000.
° Le studio numéro IV G au quatrième étage : cent quatre-vingt-huit /dix millièmes :	188/10.000.
° Le studio numéro IV D au quatrième étage : cent nonante et un /dix millièmes :	191/10.000.
Total : dix mille/dix millièmes :	10.000/10.000.

Paragraphe II : Parties communes spéciales à chaque Entité.

A. Parties communes spéciales au "Bloc A" :

Elles sont divisées en MILLE/MILLIEMES et réparties comme suit :

a) L'appartement numéro Zéro au rez-de-chaussée :

cinquante-six/millièmes : 56/1.000.

b) l'appartement numéro 1 D au premier étage :

cinquante-neuf/millièmes : 59/1.000.

c) l'appartement numéro 1 G au premier étage :

cinquante-neuf/millièmes : 59/1.000.

d) l'appartement numéro 2 D au deuxième étage :

cinquante-neuf/millièmes : 59/1.000.

e) l'appartement numéro 2 G au troisième étage :

cinquante-neuf/millièmes : 59/1.000.

f) l'appartement numéro 3 D au deuxième étage :

cinquante-neuf/millièmes : 59/1.000.

g) l'appartement numéro 3 G au troisième étage :

cinquante-neuf/millièmes : 59/1.000.

h) l'appartement numéro 4 D au quatrième étage :

cinquante-neuf/millièmes : 59/1.000.

i) l'appartement numéro 4 G au quatrième étage :

cinquante-neuf/millièmes : 59/1.000.

j) l'appartement numéro 5 D au cinquième étage :

cinquante-neuf/millièmes : 59/1.000.

k) l'appartement numéro 5 G au cinquième étage :

cinquante-neuf/millièmes : 59/1.000.

l) l'appartement numéro 6 D au sixième étage :

cinquante-neuf/millièmes : 59/1.000.

m) l'appartement numéro 6 G au sixième étage :

cinquante-neuf/millièmes : 59/1.000.

n) l'appartement numéro 7 D au septième étage :

cinquante-neuf/millièmes : 59/1.000.

o) l'appartement numéro 7 G au septième étage :

cinquante-neuf/millièmes : 59/1.000.

p) l'appartement numéro 8 D au huitième étage :

cinquante-neuf/millièmes : 59/1.000.

q) l'appartement numéro 8 G au huitième étage :

cinquante-neuf/millièmes : 59/1.000.

Total : mille/millièmes : 1.000/1.000.

B. Parties communes spéciales au "Bloc B" :

Elles sont divisées en MILLE/MILLIEMES et réparties comme suit :

a) L'appartement numéro Rez au rez-de-chaussée :

cent nonante-trois/millièmes : 193/1.000.

b) Le studio numéro I D au premier étage :	
cent huit/millièmes :	108/1.000.
c) Le studio numéro I G au premier étage :	
cent cinq/millièmes :	105/1.000.
d) Le studio numéro II D au deuxième étage :	
cent/millièmes :	100/1.000.
e) Le studio numéro II G au deuxième étage :	
nonante-huit/millièmes :	98/1.000.
f) Le studio numéro III D au troisième étage :	
cent/millièmes :	100/1.000.
g) Le studio numéro III G au troisième étage :	
nonante-huit/millièmes :	98/1.000.
h) Le studio numéro IV D au quatrième étage :	
cent/millièmes :	100/1.000.
i) Le studio numéro IV G au quatrième étage :	
nonante-huit/millièmes :	<u>98/1.000.</u>
Total : mille millièmes :	1.000/1.000.

C. Parties communes spéciales au "Bloc C" :

Elles sont divisées en QUINZE/QUINZIEMES (15/15èmes) et réparties comme suit :

a) Garage-box numéro 1 : un/quinzième :	1/15.
b) Garage-box numéro 2 : un/quinzième	1/15
c) Garage-box numéro 3 : un/quinzième	1/15
d) Garage-box numéro 4 : un/quinzième	1/15
e) Garage-box numéro 5 : un/quinzième	1/15
f) Garage-box numéro 6 : un/quinzième	1/15
g) Garage-box numéro 7 : un/quinzième	1/15
h) Garage-box numéro 8 : un/quinzième :	1/15
i) Garage-box numéro 9 : un/quinzième :	1/15
j) Garage-box numéro 10 : un/quinzième	1/15
k) Garage-box numéro 11 : un/quinzième	1/15
l) Garage-box numéro 12 : un/quinzième	1/15
m) Garage-box numéro 13 : un/quinzième	1/15
n) Garage-box numéro 14 : un/quinzième	1/15
o) Garage-box numéro 15 : un/quinzième	<u>1/15</u>
Total : quinze/quinzièmes :	15/15

- Dans les statuts, il a été dit que :

« Mode de calcul de la quote-part de copropriété : pour déterminer les quotités dans les parties communes, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux qui ont été utilisés pour la finition ou l'embellissement du bien ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il conviendra de se référer à celle d'un bien équipée de manière à assurer une habitation normale (valeur intrinsèque).

Ces quotités ont été déterminées en fonction de la valeur intrinsèque des différents lots privatifs, valeur établie en tenant compte notamment de la surface utile et de l'importance des locaux

privatifs, ainsi que sur base des ratios suivants : pour les appartements : il est tenu compte d'un ratio d'un (1); pour les garages-box, il est tenu compte d'un ratio de zéro virgule quarante (0,40). Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres locaux, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive de dix millièmes, de millièmes ou de quinzièmes, telle qu'elle est établie par l'Acte de Base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix des copropriétaires (article 577-7§3, devenu le 3.88 § 3 du Code Civil).

La nouvelle répartition des dix millièmes (pour les parties communes générales) et en millièmes (pour les parties communes spéciales au "Bloc A" et pour les parties communes spéciales au "Bloc B") ou en quinzièmes (pour les parties communes spéciales au "Bloc C") entre les parties modifiées sera constatée par un notaire choisi par l'Assemblée Générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue ».

- La loi du 2 juin 2010 a indiqué que les quotes-parts dans les parties communes étaient déterminées : 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, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée 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.

- Les lois des 2 juin 2010 et 18 juin 2018 ont inséré des exceptions à la règle de l'unanimité des copropriétaires : Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.]

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

- « Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au Juge de Paix :
- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications à l'immeuble (article 3.92 § 7 - 1° du Code Civil);
- 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. (article 3.92 § 7 -2 du Code Civil).

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots. Elle est établie sur base des alinéas qui précèdent ».

CHAPITRE III- PARTIES OU CHOSES PRIVATIVES.

Section 1 - Définition

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

Sont en conséquence privatives, sans que l'énumération qui suit soit limitative, les choses suivantes :

1. Les planchers, parquets, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement ; le revêtement des murs et plafonnages avec leur décoration ; les murs et cloisons intérieurs non portants ; la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les lots privés entre eux ou d'avec les parties communes ; les portes palières et les portes intérieures ; les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les volets et les éventuelles persiennes ; les installations sanitaires ; les installations de chauffage intérieures à chaque bien privé ; les installations électriques, d'eau chaude et froide et de gaz, s'il y en a, ainsi que toutes les conduites à l'intérieur des lots privés et à leur usage exclusif, les chutes jusqu'aux colonnes de descente ; le combiné parlophone et ouvre-porte à l'intérieur de chaque lot privé ; les compteurs ou décompteurs privés (électricité - eau chaude et froide); pour les garages-box, le garage proprement dit avec porte basculante, ossature, seuil en béton et parement et/ou vitrage + toiture, les emplacements de parage pour véhicules automobiles avec leurs composants et leurs accessoires (acte modificatif du 27 août 1996).

2. Tous les accessoires à l'usage d'un lot privé et de ses dépendances privatives se trouvant en dehors de ceux-ci, tels : les sonneries des portes d'entrée des biens privés, les plaques éventuelles indiquant les nom et profession des occupants ; toutes canalisations à usage exclusif depuis les compteurs principaux et jusqu'aux colonnes principales de descente.

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.

TITRE IV - SERVITUDES - OBLIGATIONS DIVERSES.

- « La conception de l'ensemble immobilier, sa division en lots privés distincts et sa soumission au régime de l'article 3.84 du Code Civil amènent nécessairement la naissance de rapports d'interdépendance entre les lots privés, entre ceux-ci et les parties communes ou entre les parties communes. Ces rapports d'interdépendance constituent des situations de fait qui, par la division effective de l'ensemble en propriétés privées distinctes, sont constitutives de servitudes par destination du propriétaire (article 3.119 du Code Civil).

D'autres servitudes conventionnelles seront constituées par le présent acte.

Enfin, diverses obligations, devenant contractuelles par la signature de leur acte d'acquisition, seront imposées aux acquéreurs.

A. Servitudes par destination du propriétaire :

Dans cette catégorie, il faut ranger non limitativement :

1°) les servitudes de vue et de surplomb qui pourraient exister d'un bien sur un autre ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice-versa).

2°) l'existence et le passage, à travers des propriétés privées ou des parties communes, des canalisations et conduits de toute nature (égouts, eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, etc.), de gaines de ventilation, de trémies aux ordures, etc.

3°) l'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées, chambres de visite, etc.

4°) et, en général, l'existence, dans les propriétés privées et dans les parties communes, de tous appareillages ou de services communs au sens le plus large, ainsi que toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

B. Servitudes conventionnelles :

Les servitudes suivantes sont créées ; elles grèvent à titre réel et perpétuel tant les parties communes que les parties privatives ou elles leurs bénéficieront :

Les couloirs, les toitures, sont grevées d'une servitude générale pour permettre le passage de tous les occupants de l'ensemble immobilier en cas de nécessité impérative, des ouvriers occupés à des travaux d'entretien et de réparations (même aux parties ou choses privatives), ainsi que pour les déménagements et l'évacuation.

Il est créé une servitude d'accès au profit du "Bloc B" (propriétaires et occupants) aux locaux situés dans le "Bloc A" et qui sont parties communes spéciales aux deux blocs (par exemple : chaufferie, locaux des compteurs d'eau et d'électricité, local "femme d'ouvrage et tank à mazout", local poubelles, etc....).

L'acte modificatif du 27 août 1996 a supprimé la servitude d'utilisation de la cour - jardin située entre les Blocs A et B (partie commune spéciale au "Bloc B") au profit du "Bloc A" (propriétaires et occupants).

C. Obligations et Dispositions Diverses.

1) D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment à celles traversant les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf en cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente et un août. 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'intérêt commun, étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment ou 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 du tout par écrit.

- tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection des peintures ou récrépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc.

- de même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privés, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et exécutants pour les réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres propriétaires, 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 précèdent.
 - les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux ; dans le même esprit, les matériaux à mettre en œuvre pourront donc, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'immeuble.
 - s'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-chage extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.
- 2) Lors de l'acte d'acquisition, les acquéreurs devront reprendre et continuer jusqu'à leur expiration les contrats souscrits par les comparants pour le service, la conservation et l'entretien de la Résidence, soit avec les compagnies d'assurance, les sociétés pétrolières ou autres, les sociétés chargées de la vente ou de la location des compteurs de chaleur, calorimètres ou autres, les entreprises de nettoyage, la présente énumération étant exemplative et non limitative.
- Il résulte des procès-verbaux d'assemblée générale des 25 janvier 2011, 12 décembre 2011, et 14 décembre 2017, que « certains emplacements de parking situés à l'arrière du domaine (au niveau des garages) sont occupés par la mutualité voisine (Quai Mativa 23). Ces occupants passent par les parties communes pour se stationner sur ceux-ci.

Il y a eu un acte notarié de vente, en 1996, de ces deux emplacements par Monsieur TYCHON à la SA IMOQUAM représentée, à l'époque, par le Docteur Xavier FONTAINE, propriétaire du bâtiment voisin.

Cette convention prévoyait une servitude de passage mais prévoit également que la SA IMOQUAM intervienne à raison de 2/17èmes dans les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement et d'éclairage du Complexe Garage.

La copropriété pourrait être en droit de réclamer cette quote-part de participation tant pour l'avenir que pour le passé (avec effet rétroactif sur 10 ans maximum). La quote-part qui pourrait être ainsi réclamée représenterait, pour les 10 ans écoulés, au mieux, environ 1.300,00 € sous réserve de vérifications plus poussées dans les archives de la copropriété.

A la lecture de l'acte de vente dont question ci-dessus, on constate que :

- la S.A. IMOQUAM est bien propriétaire desdits emplacements (propriété obtenue en échange de la mitoyenneté) ;
- Il existe bel et bien une servitude de passage via le passage latéral de la copropriété ;
- la S.A. IMOQUAM doit supporter les frais d'entretien et d'éclairage du Complexe des Garages situé à côté de la parcelle faisant l'objet de la convention, à concurrence de 2/17èmes du coût total des travaux et frais. Le syndic attire l'attention des copropriétaires sur le fait que les actes prévoient une participation de la SA IMOQUAM dans les frais d'entretien, mais aucunement dans les frais de rénovation et/ou de remplacement comme prévu dans la convention initiale. Cette nuance pourrait avoir son importance en cas de litige.

Le syndic transmettra une demande de participation aux frais communs du Complexe des Garages à raison de 2/17èmes et ce, avec effet rétroactif sur 10 ans. Le syndic précise qu'en cas de recherches plus approfondies dans les archives de la copropriété pour justifier ces frais, il ne

pourra pas le faire gratuitement. L'assemblée en prend acte et souhaite qu'il ne fasse pas de recherches supplémentaires.

En cas de refus de paiement par le propriétaire actuel, le syndic demande aux copropriétaires s'il a mandat pour mettre le dossier en justice pour la récupération des montants dus.

Après débat, l'assemblée générale confirme, à l'unanimité des voix votantes, que le syndic doit réclamer aux propriétaires actuels du bâtiment situé Quai Mativa 23, leur quote-part de participation avec effet rétroactif sur 10 ans. Néanmoins, en cas de refus de paiement de ces sommes, le syndic ne mettra pas le dossier en justice. Les frais de justice étant trop élevés pour le peu récupérable.

La somme réclamée représente actuellement un montant total de 1.004,09 € calculée depuis le 31 janvier 2002 (exercice 2001-2002).

Le syndic a transmis un courrier de demande de participation aux frais communs du complexe garage à raison de 2/17èmes. Il n'a reçu aucune réponse.

Après débat, l'assemblée décide, à l'unanimité de voix votantes, de persévirer dans la réclamation des 2/17èmes de participation aux frais communs du complexe garage. En cas de non-paiement, l'assemblée donne mandat au syndic, par un même vote, de mettre le propriétaire voisin en demeure de payer en le menaçant de réaliser une modification des fréquences des télécommandes de sorte à empêcher ses locataires d'accéder à ces emplacements. Un même courrier sera envoyé aux locataires de ces emplacements.

Il a été demandé à IMOQUAN, propriétaire des parkings arrières de remettre les lignes de ses deux emplacements en peinture.

Un devis a été demandé par Madame NUCERA pour une remise en peinture de ces emplacements auprès de la société SIMONIS MARQUAGE. Celle-ci a remis prix le 10 février 2017 pour un montant de 373,89 € TVA 21 % comprise (une réduction de 100,43 € serait envisagée s'ils peuvent combiner ce petit travail avec un autre chantier dans la région).

Ce devis a été communiqué à IMOQUAN pour information. Le syndic demande s'il doit commander cette intervention ou l'exiger de la société IMOQUAN.

En outre, il est proposé de reporter ces travaux après l'intervention à envisager au pont 8 visant à rectifier les bétons des aires de manœuvres des garages.

Après débat, l'assemblée décide par une décision prise à 100 % des voix votantes, de l'exiger de la société IMOQUAN sans attendre l'intervention au niveau des garages ».

TITRE V - RENONCIATION A ACCESION - ENGAGEMENT DE VENDRE.

« Pour autant que de besoin, les comparants déclarent renoncer au profit de tous les futurs propriétaires de biens privatifs, au droit d'accésion immobilier qui lui appartient en vertu des articles 3.54, 3.55, 3.63 et 3.64 du Code Civil, sur les constructions qui sont édifiées sur le terrain dont elle est propriétaire.

L'intention des comparants étant que la Résidence "La Pyramide" placée sous le régime de la copropriété et de l'indivision permanente, organisée par les articles 3.78 à 3.100 du Code Civil soit vendue à divers acquéreurs de manière que le lot de chacun d'eux comprenne, outre une partie privative, une-quote-part dans les parties communes, en ce compris le terrain d'assise, les

comparants prennent l'engagement de vendre aux futurs acquéreurs de lots privatifs, les quotités y afférentes dans le terrain prédicté.

Chaque vente emportera ipso facto renonciation par les comparants au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier leur appartenant en tant que propriétaire des quotités du sol, et, d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas aux biens privatifs acquis par eux, avec les quotités y afférentes dans les parties communes de la Résidence.

Cette cession réciproque aura pour effet d'assurer à la division dudit ensemble en lots privés (appartements, caves et garages) sa base légale et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative, tels qu'ils résultent des articles 3.78 à 3.100 du Code Civil et des dispositions de l'acte de base».

TITRE VI - MODIFICATIONS A L'ACTE DE BASE

L'Acte de Base est immuable et aucune modification ne peut y être apportée qu'en respectant les règles imposées par la loi.

« Election de domicile : Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite en l'étude du notaire Thierry de Rochelée, soussigné, qui demeurera détenteur de la minute du présent acte ».

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ DE LA RÉSIDENCE LA PYRAMIDE

TITRE I - EXPOSE GENERAL

Article 1

Faisant usage de la faculté prévue aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil, il est établi ainsi qu'il suit le règlement général de copropriété :

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.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs et aux titulaires de droit personnel ou occupant ; elles sont en conséquence immuables sauf modification par décision d'assemblée générale aux conditions légales de quorum de présence et de majorité de décision d'assemblée générale. Elles sont opposables aux tiers par sa transcription à l'administration générale de la documentation patrimoniale de la situation de l'immeuble.

TITRE II – DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I- DESTINATION DES BIENS PRIVES

Article 2

- Les normes d'occupation prévues ci-après ont été déterminées avec le souci de maintenir aux lots constituant l'ensemble immobilier un standing en rapport avec leur situation et leur affectation :

1° - Rez-de-Chaussée : les locaux du rez-de-chaussée du Bloc A sont destinés à être utilisés pour une habitation, pour des bureaux ou pour l'exercice d'une profession libérale.

2° - Immeuble résidentiel : les locaux du rez-de-chaussée du Bloc B et les appartements des étages des deux Blocs sont exclusivement destinés à l'habitation sans aucun usage professionnel possible.

- L'Assemblée générale aura toujours le droit de réprimer, par décision motivée, tous abus constatés en ce qui concerne l'affectation ou l'utilisation des lots privés et de prendre les mesures nécessaires.

- L'Assemblée Générale des Copropriétaires se réserve le droit de refuser l'agrément des activités exercées dans la Résidence, s'ils estiment que l'activité envisagée est de nature à nuire au caractère résidentiel de l'ensemble.

- Les garages box et les emplacements de parage pour véhicules automobiles ne pourront jamais être utilisés autrement que pour le garage et le parage de voitures particulières ou de type mixte (genre camionnette ou station wagon) ; ils ne pourront servir d'ateliers, d'entrepôts, de dépôts de marchandises, etc. (acte modificatif du 27 août 1996).

CHAPITRE II – OCCUPATION

Article 3 - Occupation des biens privés

- Les propriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants devront toujours habiter les lieux honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

- Ils devront veiller à ce que la tranquillité de la Résidence ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

- Tous les appartements doivent être occupés décemment. Ils ne pourront pas servir de maison de passe, ni d'habitation à toute personne notoirement de mauvaise vie et mœurs.

- Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et notamment les appareils de radio, de télévision et de reproduction musicale est autorisé, mais leurs utilisateurs seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants et cela, quel que soit le moment du jour et de la nuit.

- S'il est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et toutes vibrations ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radio.

- Il est recommandé aux occupants de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs lots privés, de façon à obtenir et à maintenir la meilleure hygrométrie possible de leurs locaux et d'éviter ainsi le travail anormal des menuiseries et des parquets, dû à l'assèchement de l'air.

- Le téléphone public pourra être installé dans les lots privés, aux frais et risques des occupants.

- La responsabilité du syndic ou des occupants ne pourra être mise en cause en cas de vol ou autres faits délectueux commis dans les parties privatives : seule une imputation précise de faits est possible.

Article 4

- Les portes sont munies d'un tirant. Il convient de s'en servir car il n'est pas possible d'essuyer les vitres continuellement et les traces de doigts donnent un aspect négligé.
- Les paillassons sont disposés aux endroits de passage pour que l'on s'en serve, surtout en cas de mauvais temps.
- L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et démarcheurs.
- La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte (déverrouillage par parlophone) que pour des familiers, des visiteurs, ou des fournisseurs de l'occupant.
- Chacun est responsable des personnes qu'il introduit dans la résidence.
- Chaque personne qui cède une clé en sa possession doit immédiatement en informer le syndic en communiquant le nom et l'adresse du possesseur de la clé.
- Toute clé additionnelle peut-être réclamée auprès du syndic qui informera l'intéressé des modalités de réception et de paiement.
- La 1ère porte d'entrée du bâtiment à rue (n°24) ne pourra jamais être fermée à clé (intervention des services d'urgence et sécurité incendie).
- La 2ème porte d'entrée donnant accès au sas dans le bâtiment à rue (n°24) ainsi que la porte donnant l'accès au même bâtiment (n°24) vers la cour intérieure ne devront jamais être fermées à clé (intervention des services d'urgence et sécurité incendie).

Article 5

La bonne marche ainsi que la bonne gestion de l'immeuble nécessite parfois l'accès aux appartements. Donc :

A. On ne peut refuser l'accès de son appartement aux personnes effectuant le relevé de compteurs d'eau et des calorimètres. La date de passage de ces personnes est affichée au préalable dans les ascenseurs et/ou ailleurs dans l'immeuble. Si l'occupant ne peut être présent lors du passage, il peut laisser un exemplaire de ses clés au (à la) concierge afin que celle-ci puisse donner accès à l'appartement. **Si le relevé ne peut être fait, il peut être débiteur de dommages et intérêts à l'égard de l'association des copropriétaires.. (AG du *)**

B. Lors d'une mutation (changement de locataire ou de propriétaire) il faut faire effectuer un relevé intermédiaire qui permettra de faire une répartition des charges entre le nouveau propriétaire ou locataire et l'ancien.

c. Les frais de relevé sont à charge du propriétaire ou de l'occupant.

D. On ne peut refuser l'accès de son appartement s'il y a nécessité d'intervention urgente aux parties communes (fuite d'eau, ...). Si les personnes refusent l'accès, celles-ci seront civilement responsables des dégâts encourus à l'immeuble, y compris à d'autres parties privatives, du fait de leur refus conformément aux articles 1382, 1383 et 1384 du Code Civil.

E. Tout compteur d'eau bloqué doit être remplacé. Une attestation indiquant la date de remplacement sera à fournir au syndic ainsi que l'index du compteur défectueux et du compteur de remplacement. Si un compteur bloqué n'est pas remplacé, une consommation forfaitaire sera appliquée.

F. Tout remplacement ou enlèvement d'un radiateur ne peut se faire qu'après l'accord du syndic.

Article 6

Le problème de bruit est toujours très délicat. Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes, on réduit de façon importante leurs inconvénients, à savoir :

- Ne pas claquer les portes ;
- Eviter les déclenchements abusifs et inutiles d'alarmes privatives (également d'application pour les alarmes des voitures stationnées dans le domaine) ;
- Réduire la puissance de votre TV, de votre radio, de votre chaîne HI-FI ;
- Eviter l'emploi de robinets et ne prenez pas de bain ou de douche au milieu de la nuit ;
- Ne pas s'interpeler à haute voix dans les escaliers ou dans les halls ;
- Ne pas conserver de chaussures aux pieds pour circuler dans les appartements, évitez en particulier les chaussures à hauts talons ;
- Ne pas faire de travaux et ne pas déplacer pas d'objets lourds durant la nuit ou la soirée ;
- Eviter les jeux bruyants des enfants ;
- Ne pas laisser les chiens seuls dans les appartements ;
- Ne pas laisser les chiens aboyer.

Article 7

- Tout appareil ménager doit respecter les normes qui suivent :

A. Tous les appareils doivent être déparasités afin de ne pas créer des perturbations dans les émissions de radio et T.V.

B. Il est formellement déconseillé de mettre en fonctionnement des appareils ménagers tels que lave-vaisselle, séchoir, et lave-linge pendant l'absence des occupants ainsi que pendant la nuit, ceci afin d'éviter d'inutiles dégâts des eaux.

C. Il est formellement conseillé de couper l'alimentation en eau des appareils ménagers tels que lave-vaisselle et lave-linge en périodes de vacances ou lors d'absence prolongée.

- Tout appareil ménager doit respecter les normes d'installation qui suivent :

D. Les robinets fournissant l'eau à des appareils ménagers tels que lave-vaisselle et lave-linge doivent être munis d'un dispositif de sécurité « AQUASTOP » destiné à prévenir les fuites d'eau en cas de rupture du tuyau d'alimentation. En cas de violation, des dommages et intérêts pourront être réclamés, fixes au cas par cas par l'assemblée générale. . (AG du *)

E. Le tuyau d'alimentation d'appareils utilisant le gaz, pour autant que l'immeuble dispose du gaz de ville car toute installation, même temporaire, d'une quelconque bomonne de gaz dans l'immeuble est formellement interdite, doit être conforme aux normes en vigueur. Par ailleurs le tuyau doit être remplacé régulièrement en fonction des normes en vigueur. Ces travaux doivent être fait par un technicien compétent et agréé.

Article 8

- Les caves ne peuvent servir au dépôt de produits dangereux ou inflammables ou d'entreposage de marchandises incommodes.

- Il est interdit d'y déposer des immondices.

- Il est interdit d'y déposer et/ou stocker des produits, liquides ou gaz inflammables et/ou explosifs.
- Afin de se prémunir contre le vol, il est fortement conseiller de ne jamais entreposer de boissons alcooliques ou spiritueuses ni d'objet de valeur dans les caves.
- Tout objet doit être place à une hauteur de 15 cm minimum. Ceci pour éviter tout dégât des eaux.

Article 9 - Utilisation des parties communes

- Les parties communes ne peuvent être utilisées à des fins privées.
- Les halls d'entrée, escaliers, couloirs, paliers, dégagements, aires de manœuvres, et caetera, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra y être déposé ni abandonnée quoi que ce soit; le stationnement de voitures d'enfants et de vélos y est notamment interdit.
- La cour - aire de manœuvres des véhicules automobiles + rampe d'accès à rue ne pourront servir d'endroit de stationnement et devront toujours être maintenus libres.
- Aucun travail ménager ne pourra être fait dans les parties communes.
- Afin de respecter la propreté dans et autour de l'immeuble, il est interdit :

 - A. D'exécuter n'importe quel travail ménager dans les parties communes (exemple : secouer les tapis, cirer les chaussures, brosser les chiens).
 - B. De secouer des nappes, brosses, chamoisettes et objet similaires ou de battre les tapis par dessus les balustrades et par les fenêtres.
 - C. De jeter des papiers, des cigarettes, détritus et objets quelconques par dessus les balustrades et par les fenêtres.
 - D. De déposer ou de lancer de la nourriture destinée aux animaux ou aux oiseaux.
 - E. De stocker des détritus, des gravats, ... sur les terrasses.

- Les résidents sont tenus de respecter les mesures affichées dans le local poubelle relative à l'usage de ce local.
- La responsabilité du syndic ou des occupants ne pourra être mise en cause en cas de vol ou autres faits délictueux commis dans les parties communes: seule une imputation précise de faits est possible.
- Afin de limiter au maximum les nuisances et de garantir la sécurité (accès ambulances et des pompiers) de chacun,:

 - A. Il est interdit de stationner en dehors des emplacements prévus, notamment devant les portes d'entrées, dans les tournants, au milieu des aires de manœuvre, sur les emplacements privés dont vous n'avez pas la jouissance.
 - B. La vitesse maximum autorisée dans le domaine est de 5 km/h et tous les piétons ont la priorité.
 - C. Ni le syndic, ni la copropriété ne seront responsables des dégradations et vols que subirait un véhicule stationné sur les aires de manœuvre et les emplacements privatifs de la copropriété.
 - D. Tout frais résultant de l'enlèvement des taches d'huile sur les emplacements privés et les aires de manœuvre sera mis à charge de l'occupant propriétaire du véhicule à l'origine des taches.
 - Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

- L'assemblée générale décide : à la majorité des quatre cinquièmes des voix de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.

Article 10 – Règles d'utilisation pour les garages et emplacements de parcage pour véhicules automobiles.

- Le terrain commun, l'entrée et les aires de manœuvres des véhicules devront être maintenus libres en tous temps.
- Les copropriétaires et usagers devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.
- Ils veilleront à leurs risques et périls à éviter les vols et la détérioration intérieure des garages box.
- Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur du garage box, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur ou sur les emplacements de parcage pour véhicules automobiles, des matières inflammables, de procéder dans les garages à aucune exposition, aucune publicité ou décoration ou vente publique de véhicules, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale concernée.
- Le stationnement des véhicules sur le terrain d'accès et l'aire de manœuvres ne peut être autorisé.
- L'emploi des avertisseurs et échappements libres est strictement prohibé.
- Les copropriétaires ou usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ou par le conseil de gérance pour assurer la sécurité et éviter les risques d'incendie ou d'explosion.
- Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires des autres lots privés.
- L'usage de l'eau par les occupants des garages box et des emplacements de parcage pour véhicules automobiles ne pourra se faire que dans les conditions à déterminer par le syndic, en accord avec l'assemblée générale .
- Les copropriétaires de garages box et des emplacements de parcage pour véhicules automobiles, ainsi que leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de police et de voirie.
- Des extincteurs d'incendie d'un type bien déterminé par le conseil de gérance pourront être placés aux frais des propriétaires des garages et des emplacements de parcage.

Article 11 – Vélos, motos, voitures d'enfant

Il importe de respecter certaines règles en ce qui concerne l'utilisation et le parcage des vélos, des motos et voitures d'enfant.

- A. Il est interdit de placer les vélos contre les murs intérieurs et extérieurs de l'immeuble ainsi que dans les halls communs.

- B. Il est interdit de placer les voitures d'enfant contre les murs intérieurs et extérieurs de l'immeuble ainsi que dans les halls communs.
- C. Il est interdit de placer les motos contre les murs intérieurs et extérieurs de l'immeuble ainsi que dans les halls communs.

Article 12 - Aspect extérieur - Harmonie de l'immeuble

a) Les persiennes, stores, marquises, tentes mobiles, antisolaires devront être d'un type uniforme.

Ces tentes ou marquises ne pourront, en aucun cas, avoir plus d'un mètre vingt centimètres d'avancée ni empiéter sur l'étage supérieur; elles devront être placées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommode pas les occupants des autres propriétés privées. Les occupants devront être autorisés préalablement par le conseil de gérance qui pourra demander l'avis technique et esthétique des architectes de l'immeuble.

b) Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade, ni enseignes, ni réclames, sauf ce qui est dit à l'article suivant : ni garde-manger, linge et autres objets. Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres avant et arrière.

c) Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble, il convient de :

A. Ne pas exposer des vêtements, du linge, des draps et des couvertures devant les fenêtres ouvertes et sur les terrasses.

B. Ne pas exposer des vêtements ou des essuies (par exemple dans les cuisines) de telle façon qu'ils soient visibles de la rue.

C. Ne pas empiler jouets, journaux ou périodiques sur les tablettes des fenêtres.

D. Ne pas mentionner les noms qu'au moyen de plaquettes dûment agréés par l'assemblée générale disponible auprès du syndic.

E. Veiller à l'entretien des vitres, en particulier veiller à remplacer immédiatement les carreaux cassés.

F. Veiller à laisser les parties communes, en particulier les entrées, les escaliers, les halls et les paliers, libre de tout objet.

G; Il est interdit d'apposer des affiches (publicités, avis de vente, location, ...) aux autres endroits que ceux prescrits par l'assemblée générale.

H. L'usage d'antenne parabolique est strictement interdit.

I. Il est strictement interdit de préparer des repas et plus particulièrement des barbecues sur les terrasses et balcons.

J. Les bacs à fleurs sont permis, pour autant qu'ils soient placés du côté intérieur des terrasses et balcons.

K. Des rideaux et/ou tentures seront placés à toute les fenêtres des façades de l'immeuble (avant et arrière). Ils seront de teinte blanche unie et de toute la largeur et hauteur des fenêtres.

d) Tout copropriétaire, désireux de placer un store extérieur sur le balcon avant de la résidence, sera tenu de respecter l'esthétisme (style, positionnement, coloris et matériaux)-validé par l'assemblée.

Le syndic dispose des informations nécessaires à communiquer aux copropriétaires désireux de réaliser un tel travail.

- e) Tous travaux de peinture aux façades (y compris les éléments de décoration et les éléments privatifs tels que châssis de fenêtres, garde-corps et persiennes) ainsi qu'aux parties communes et aux éléments privés visibles de l'extérieur des propriétés privées, devront être faits aux époques décidées par l'assemblée générale, sous le contrôle du syndic.
- f) Afin de respecter l'aspect soigné des sonnettes et des boîtes aux lettres, il convient de n'utiliser que les nominettes standards. Ces nominettes peuvent être commandées par l'intermédiaire du syndic ou auprès du/de la concierge.
- g) Quant aux autres travaux relatifs aux biens privés dont l'entretien intéresse l'harmonie des immeubles, ils devront être effectués, par chaque propriétaire, en temps utile et de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part des copropriétaires, ceux-ci pourront être assignés en justice, après un dernier préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le syndic. (AG du *)

Article 12 bis – Travaux

Les travaux aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité :

1. des deux tiers des voix, sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble désigné à la majorité absolue des voix,
2. sauf :
 1. 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 ;
 2. les travaux qui peuvent être décidés par le syndic seul, à savoir les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire ;
 3. les travaux visés par l'article 3.82 du Code civil : cet article dispose que :

Il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

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'optimaliser 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.

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les 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.

À peine de déchéance, 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 possible 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 à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.

3. Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations et travaux urgents, réparations et travaux indispensables, mais non urgents, et les réparations et travaux non indispensables.

Réparations et travaux urgents

Le syndic à pleins pouvoirs pour décider seul d'exécuter les travaux ayant un caractère urgent, sans devoir en demander l'autorisation de l'assemblée générale. Toutefois, s'il demande l'autorisation de l'assemblée générale, celle-ci statue à la majorité absolue des voix.

Réparations et travaux indispensables, mais non urgents

Les travaux d'administration provisoire sont décidés par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix ou par le syndic seul ; s'il s'agit d'actes dépassant l'administration provisoire, seule l'assemblée générale peut les décider à la majorité absolue des deux tiers des voix.

Réparations et travaux indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

S'agissant de travaux dépassant l'administration provisoire, en ce compris ceux modifiant le système de chauffage, ils ne pourront être décidés que par l'assemblée générale à majorité des deux tiers des voix ;

- Sauf si l'assemblée générale décide en même temps d'une autre répartition de charges : dans ce cas, la décision dans son ensemble, en ce compris celle des travaux, devra être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix car elle modifie en fait la répartition des charges.

4. Lorsque, au sein de l'assemblée générale, 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'action, et pour autant qu'il ne soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

- Les copropriétaires et locataires doivent supporter, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviennent nécessaires aux parties communes. De même, ils doivent en cas de nécessité, livrer passage aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargé de surveiller, conduire et exécuter lesdites réparations. Cette règle est notamment d'application en ce qui concerne les canalisations communes qui traversent les parties privatives.
- Les copropriétaires et locataires doivent supporter, sans indemnité, les échafaudages nécessaires à la réparation, la mise en peinture ou le nettoyage des façades, de même qu'à la réparation des toits et terrasses.
- Ces règles sont d'application quelle que soit la durée de l'incommodité.
- Le syndic est la seule personne habilitée à traiter avec les différents corps de métiers effectuant des travaux dans les parties communes de l'immeuble et ses dépendances.
- En cas de panne, de sinistre ou d'un mauvais fonctionnement constaté durant les heures de bureau, il y a lieu d'en avertir au plus vite le syndic qui prendra les mesures nécessaires. En dehors de ces heures, ou durant le week-end, et pour autant que la panne occasionne un inconvénient sérieux, il est demandé aux résidents de prendre directement contact avec le/la concierge, ou éventuellement les sociétés concernées (eau, gaz, électricité, ascenseurs,...)

Article 13 – Zones vertes extérieures et plantations

Afin de conserver un environnement de qualité, on respectera les règles de savoir-vivre ci-après :

- A. Il est interdit d'utiliser les pelouses, allées et plantations pour les chiens.
- B. Il faut respecter les plantations.
- C. Il est interdit de jeter des papiers et autres déchets dans les communs extérieurs (zones de parking, allées, pieds des plantations).
- D. Il est interdit de jouer sur les zones de parking et à proximité des plantations.

Article 14 - Publicité - Enseignes

1/ Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé, même sur les parties communes, pour autant qu'elles soient d'un format normal.

2/ Tout autre publicité ne sera autorisée que concernant l'activité exercée par l'occupant du rez-de-chaussée.

A ce sujet, les précisions suivantes sont formulées :

- a) Tout occupant exerçant une activité professionnelle autorisée dans la Résidence pourra apposer une plaque professionnelle d'un modèle uniforme dans le hall d'entrée, modèle qui devra être agréé par l'assemblée générale.
- b) Des porte-noms ou porte-firmes d'un modèle à convenir pourront éventuellement être placés à l'entrée de chaque bien privé.
- c) En ce qui concerne les enseignes publicitaires visibles de l'extérieur et relatives aux activités commerciales ou autres pouvant être exercées au rez-de-chaussée de l'immeuble,

l'assemblée générale se réserve le droit de limiter la surface réservée à la publicité, d'indiquer les modes de publicité à adopter ou d'en proscrire certains, de fixer les endroits où cette publicité pourra être faite, en ce compris les parties communes.

Article 15 - Animaux

- L'existence dans la Résidence et particulièrement dans les locaux d'habitation, de petits animaux domestiques (petits chiens, chats, oiseaux) ne pourra être considérée que comme une simple tolérance. Le syndic pourra toujours en proscrire le maintien notamment si ces animaux portent préjudice à la propriété, à la tranquillité ou au repos des autres occupants de l'immeuble ou si leurs maîtres n'en assurent pas la garde vigilante.
- Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à charge exclusive de ceux qui en ont la garde.
- Afin de respecter la bonne tenue de l'immeuble, on respectera les règles de bon voisinage qui suivent :
 - A. Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats, les poissons et les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets et des béos.
 - B. Les animaux doivent être dressés de manière à ne pas déranger les voisins.
 - C. Tous les chiens doivent être tenus en laisse dans les communs intérieurs et extérieurs (parking, allées, ...) des résidences (sauf dérogation écrite du syndic). Ceux-ci ne peuvent faire leurs excréments sur les chemins, sur les zones de stationnement ainsi que dans tout autre endroit commun. Le propriétaire de chien « défaillant » ou d'un quelconque autre animal ayant déféqué dans les communs, versera des dommages et intérêts à définir au cas par cas par l'assemblée générale afin de participer au coût du nettoyage résultant de la situation.(AG du *)
- En cas de non-respect des règles de bon voisinage, et avertissement écrit transmis par courrier recommandé, le syndic peut exiger l'enlèvement de tout animal domestique.

Article 16 - Usage des appareils communs

L'usage des appareils communs de chauffage, et du téléphone ainsi que de tous les appareils à usage commun des propriétaires - si ces appareils existent - sera réglementé par l'assemblée générale.

Article 17 - Usage des ascenseurs

L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation très sévère ayant pour but d'assurer la protection de chacun.

- A. L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.
- B. L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants non accompagnés d'adultes.
- C. Le nombre maximum des personnes ainsi que le poids maximum autorisé dans l'ascenseur est affiché dans chaque cabine. Ces recommandations doivent être strictement respectées.
- D. Le transport au moyen de l'ascenseur d'objet encombrant ou pouvant occasionner des dégâts ou des salissures est interdit.

E. Exception faite pour les occupants du bâtiment arrière, il est interdit d'utiliser les ascenseurs lors des déménagements ou emménagement. De plus, si dégâts il y a, ceux-ci seront entièrement à charge du propriétaire et occupant responsable. Les propriétaires sont tenus d'avertir toute personne ou entreprise susceptible d'effectuer un emménagement ou un déménagement de cette interdiction.

F. Il est interdit d'utiliser l'ascenseur comme « monte-chARGE » pour transporter des matériaux ou autres équipements de construction, de finition, réparation ou de modification d'appartement. En cas de doute, s'adresser au syndic afin d'obtenir son accord écrit. Si dégâts il y a, ceux-ci seront entièrement à charge du propriétaire etou occupant responsable. Les propriétaires sont tenus d'avertir toute personne ou entreprise susceptible d'effectuer des travaux de construction, de finition, réparation ou de modification d'appartement.

G. Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte. L'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.

H. L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur doit en informer d'urgence le concierge ou le syndic. En cas de panne, il ne faut jamais tenter de délivrer une personne coincée dans l'ascenseur. Seule la société spécialisée peut effectuer cette tâche (ou les pompiers).

I. Il est strictement interdit d'utiliser dans les ascenseurs des caddies de style utilisés dans les grandes surfaces.

J. Il est strictement interdit de fumer dans les cabines d'ascenseur.

Article 18 - Déménagements

- Le syndic ou le concierge devra être prévenu, au moins quinze jours d'avance, de tous les emménagements ou déménagements; toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient résulter de ces opérations pour les autres occupants.

- Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire et de l'utilisateur.

- Une redevance de 50 € est prévue à chaque emménagement (25 € pour l'emménagement et 25 € pour le déménagement potentiel), ces montants restant acquis à l'association des copropriétaires.

- L'utilisation d'un ascenseur extérieur est requise pour le transport des objets encombrants.

Article 19. - Police de l'ensemble immobilier

- Le syndic est investi de tous pouvoirs de police nécessaires et aura donc le droit de prendre toutes dispositions utiles dans les cas où le bon ordre, la bonne organisation, la propreté, l'aspect, la tranquillité et la réputation de l'ensemble immobilier seraient mis en péril par le fait de propriétaires ou occupants, ainsi que de leur famille, leurs invités, domestiques, clients, ouvrier, préposés et autres ayants cause.

- Chaque occupant est responsable des troubles de jouissance et préjudices que subiraient les autres occupants ou même des voisins, par son fait ou celui des personnes ci-dessus

énumérées. Il doit donc imposer à tous ceux dont il est légalement responsable ou avec lesquels il est en rapport dans la résidence, le respect des prescriptions de l'Acte de Base, du Règlement Général de Copropriété, du ROI et des décisions d'assemblée générale.

- Chaque propriétaire qui met en location un de ses biens doit transmettre un exemplaire de tous ces éléments. Celui-ci devra signer un accusé de réception avec acceptation de s'y conformer. Cet accusé sera contresigné par le propriétaire et transmis au syndic dans les meilleurs délais.

Article 20 – Traitement et évacuation des immondices

- Il est interdit de jeter ou de déposer des papiers, des détritus ou objets quelconques sur toutes parties communes de l'immeuble. L'occupant responsable de toutes dégradations commises dans les parties communes, qu'il s'agisse d'abandon d'objet quelconque, de graffitis, de salissures ou de vandalisme, doit assumer le coût de la réparation.

- Immondices

* Ordures ménagères : les sacs jaunes marqués du sigle de la Ville de Liège sont les seuls contenants autorisés pour présenter les ordures ménagères brutes à la collecte hebdomadaire. Les sacs jaunes doivent être déposés dans les containers verts.

* Cartons : les papiers-cartons doivent être ficelés ou déposé dans une caisse bien fermée et entreposés dans le local poubelles.

* PMC : les bouteilles et flacons en plastique, emballages métalliques et cartons à boisson bien vidés sont à mettre dans les sacs bleus PMC ; ceux-ci doivent être déposés dans le local poubelles.

* Encombrants : il est interdit de stocker des encombrants au sein de la copropriété. La Ville de Liège organise une collecte des encombrants de manière périodique en porte à porte. L'occupant doit déposer ses encombrants sur le trottoir la veille de la collecte.

Article 21 - Charges administratives

Les propriétaires ou leurs ayants cause devront satisfaire à toutes les charges de police, de voirie ou des règlements communaux.

CHAPITRE III - BAUX

Article 22. - Clauses à insérer dans les baux

- Le propriétaire pourra donner son bien privé en location; il est seul responsable de son locataire et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire sans pouvoir céder son droit à son locataire : il peut lui donner, par contre, procuration.

- Il est interdit de louer des fractions de lots. Toutefois, un garage peut être donné en location indépendamment de l'entité d'habitation et ce, même à un tiers.

- Les propriétaires sont tenus d'annexer aux baux l'acte de base, le règlement de copropriété, le ROI et des décisions d'assemblée générale.

Les baux consentis par les propriétaires de biens privés (appartements et/ou garages) devront contenir une clause spéciale.

- Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions des statuts et/ou les décisions de l'assemblée générale et/ou du ROI, entraînera, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance judiciaire possible du bénéfice du bail aux torts du titulaire, et à l'expulsion de celui-ci : le syndic avertira le bailleur et le preneur du ou des actes commis par le preneur en violation des statuts et/ou décisions de l'assemblée générale et/ou du ROI, étant entendu que l'absence de modification de comportement du preneur et l'absence de réaction du bailleur pour qu'il soit mis fin à ce comportement du preneur entraînera l'intention par le syndic, outre d'une action contre le locataire, d'une action contre le bailleur pour le faire condamner sous astreinte, à ne pas s'exécuter, à diligenter une procédure en résiliation de bail contre le locataire et à ses torts.

- Les baux devront contenir également, la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance entière.

- Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le syndic, un mois d'avance au moins, de la date du départ de leurs locataires et seront de toutes façons responsables du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par leurs dits locataires à l'association des copropriétaires au moment du départ.

- Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires, l'obligation d'assurer convenablement leur mobilier, leurs risques locatifs et leur responsabilité civile et autre à l'égard des autres propriétaires ou tous tiers. Le syndic pourra, sans avoir à motiver sa demande, exiger la communication des baux. En cas de bail verbal, les propriétaires bailleurs sont, à tout le moins, tenus de remettre à leurs locataires un exemplaire de l'acte de base, du règlement général de copropriété, du ROI et des décisions d'assemblée générale, ce qui devra être reconnu "pour décharge" par les locataires.

A défaut, le syndic procurera ces pièces aux intéressés et à leurs frais.

- Il appartient à chaque bailleur de porter à la connaissance des locataires, toutes les modifications à l'acte de base, au règlement général de copropriété, au ROI et aux décisions d'assemblée générale. . (AG du *)

CHAPITR IV – CONSERVATION ET DIFFUSION DES DOCUMENTS

Article 23 - Conservation et diffusion des documents.

- Il sera imprimé et polycopié les statuts (acte de base), RGC et ROI des exemplaires qui seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.
- Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Liège, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

TITRE III – CHARGES ET RECETTES COMMUNES – REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

CHARGES

Article 24

Section I – Principe prévu par la loi

Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Section II – Principes applicables en l'espèce

Article 25 – Charges communes : définition

- Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation, le nettoyage et la réparation des parties communes, les frais de consommation des installations communes; les indemnités dues par la copropriété constituée en faute; les primes d'assurances diverses de choses communes, de la responsabilité des copropriétaires ou résultant, de dispositions légales; les frais de reconstruction des choses communes détruites.
- Sauf exceptions, elles sont réparties entre les propriétaires proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété, ou de l'usage qui est fait des choses communes; le tout, comme il est indiqué non limitativement au présent Règlement Général de Copropriété.
- Dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait, par son fait ou son utilisation, les charges communes lui incombant normalement, l'assemblée générale aura le droit de déterminer en dernier ressort, après avoir entendu l'intéressé, sa quote-part d'intervention supplémentaire dans lesdites charges ou certaines d'entre elles.

Article 26 - Charges communes générales à l'ensemble :

- a) les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes générales;
- b) les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments éventuels du syndic;
- c) les primes d'assurances suivantes : si ces assurances sont prises pour l'ensemble du Complexe, les assurances contre les risques d'incendie et risques accessoires, dont dégâts des eaux, bris de glace; assurances responsabilité civile diverses et notamment du chef du bâtiment; assurance-loi pour le personnel occupé au service de l'ensemble immobilier;
- d) primes d'assurance responsabilité civile du syndic et du Conseil de Gérance.

e) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs généraux éventuels;

f) toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété générale;

g) les impôts susceptibles de frapper les parties communes;

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété générale, sauf les exceptions prévues ou à prévoir.

Article 27 - Charges communes spéciales à chaque Bloc ou à deux Blocs

a) les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes spéciales;

b) les dépenses relatives au service de nettoyage s'il en existe pour chaque Bloc immobilier (gages, charges sociales, ustensiles et produits d'entretien, et caetera);

c) les primes d'assurances suivantes : assurance de chaque Bloc contre les risques d'incendie et risques accessoires, dont dégâts des eaux, bris de glace; assurances responsabilité civile diverses et notamment du chef du bâtiment; assurance-loi pour le personnel occupé au service de chaque Bloc (si une seule police est prise pour l'ensemble des trois entités, ce seront alors des charges communes générales).

d) les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des installations de chauffage central et de distribution d'eau chaude, avec la consommation d'eau et de force motrice nécessaire; les frais de chauffage éventuel des parties communes aux Blocs A et B et la charge de la quote-part des dépenses de combustible et accessoires constituant le forfait non réparti entre les occupants (charges communes spéciales aux Blocs A et B);

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété spéciale concernée, sauf les exceptions prévues ou à prévoir.

Article 28 - Ventilation de charges communes entre plusieurs entités

- L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales.

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

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir dans le mois de celle-ci un nouveau décompte pour la prochaine assemblée; sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

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

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant ou le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 8.22 du Code Civil).

Article 29 – Cas particuliers de certains emplacements de parking situés à l'arrière de la Résidence (au niveau des garages), occupés par la mutualité voisine.

- Il résulte des procès-verbaux d'assemblée générale des 25 janvier 2011, 12 décembre 2011, et 14 décembre 2017, que « certains emplacements de parking situés à l'arrière du domaine (au niveau des garages) sont occupés par la mutualité voisine (Quai Mativa 23). Ces occupants passent par les parties communes pour se stationner sur ceux-ci.

Il y a eu un acte notarié de vente, en 1996, de ces deux emplacements par Monsieur TYCHON à la SA IMOQUAM représentée, à l'époque, par le Docteur Xavier FONTAINE, propriétaire du bâtiment voisin.

Cette convention prévoyait une servitude de passage mais prévoit également que la SA IMOQUAM intervienne à raison de 2/17èmes dans les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement et d'éclairage du Complexe Garage.

La copropriété pourrait être en droit de réclamer cette quote-part de participation tant pour l'avenir que pour le passé (avec effet rétroactif sur 10 ans maximum). La quote-part qui pourrait être ainsi réclamée représenterait, pour les 10 ans écoulés, au mieux, environ 1.300,00 € sous réserve de vérifications plus poussées dans les archives de la copropriété.

A la lecture de l'acte de vente dont question ci-dessus, on constate que :

- la S.A. IMOQUAM est bien propriétaire desdits emplacements (propriété obtenue en échange de la mitoyenneté) ;
- Il existe bel et bien une servitude de passage via le passage latéral de la copropriété ;
- la S.A. IMOQUAM doit supporter les frais d'entretien et d'éclairage du Complexe des Garages situé à côté de la parcelle faisant l'objet de la convention, à concurrence de 2/17èmes du coût total des travaux et frais. Le syndic attire l'attention des copropriétaires sur le fait que les actes prévoient une participation de la SA IMOQUAM dans les frais d'entretien, mais aucunement dans les frais de rénovation et/ou de remplacement comme prévu dans la convention initiale. Cette nuance pourrait avoir son importance en cas de litige.

Le syndic transmettra une demande de participation aux frais communs du Complexe des Garages à raison de 2/17èmes et ce, avec effet rétroactif sur 10 ans. Le syndic précise qu'en cas de recherches plus approfondies dans les archives de la copropriété pour justifier ces frais, il ne pourra pas le faire gratuitement. L'assemblée en prend acte et souhaite qu'il ne fasse pas de recherches supplémentaires.

En cas de refus de paiement par le propriétaire actuel, le syndic demande aux copropriétaires s'il a mandat pour mettre le dossier en justice pour la récupération des montants dus.

Après débat, l'assemblée générale confirme, à l'unanimité des voix votantes, que le syndic doit réclamer aux propriétaires actuels du bâtiment situé Quai Mativa 23, leur quote-part de participation avec effet rétroactif sur 10 ans. Néanmoins, en cas de refus de paiement de ces

sommes, le syndic ne mettra pas le dossier en justice. Les frais de justice étant trop élevés pour le peu récupérable.

La somme réclamée représente actuellement un montant total de 1.004,09 € calculée depuis le 31 janvier 2002 (exercice 2001-2002).

Le syndic a transmis un courrier de demande de participation aux frais communs du complexe garage à raison de 2/17èmes. Il n'a reçu aucune réponse.

Après débat, l'assemblée décide, à l'unanimité de voix votantes, de persévéérer dans la réclamation des 2/17èmes de participation aux frais communs du complexe garage. En cas de non-paiement, l'assemblée donne mandat au syndic, par un même vote, de mettre le propriétaire voisin en demeure de payer en le menaçant de réaliser une modification des fréquences des télécommandes de sorte à empêcher ses locataires d'accéder à ces emplacements. Un même courrier sera envoyé aux locataires de ces emplacements.

Il a été demandé à IMOQUAN, propriétaire des parkings arrières de remettre les lignes de ses deux emplacements en peinture.

Un devis a été demandé par Madame NUCERA pour une remise en peinture de ces emplacements auprès de la société SIMONIS MARQUAGE. Celle-ci a remis prix le 10 février 2017 pour un montant de 373,89 € TVA 21 % comprise (une réduction de 100,43 € serait envisagée s'ils peuvent combiner ce petit travail avec un autre chantier ans la région).

Ce devis a été communiqué à IMOQUAN pour information. Le syndic demande s'il doit commander cette intervention ou l'exiger de la société IMOQUAN.

En outre, il est proposé de reporter ces travaux après l'intervention à envisager au pont 8 visant à rectifier les bétons des aires de manœuvres des garages.

Après débat, l'assemblée décide par une décision prise à 100 % des voix votantes, de l'exiger de la société IMOQUAN sans attendre l'intervention au niveau des garages ».

Article 30- Chauffage

- La Résidence "La Pyramide" sera desservie par une installation de chauffage central (commune au "Bloc A" et au "Bloc B"). Tous frais d'entretien au sens le plus large et toutes charges d'utilisation seront répartis en proportion des droits des propriétés desservies dans les Blocs A et B de la Résidence (proportion par rapport aux parties communes générales du fait que deux entités sont concernées).

- Il est actuellement prévu que l'alimentation de la chaudière se ferait au mazout; si un autre combustible était utilisé, les modifications à intervenir seraient à charge des propriétaires intéressés.

- Les achats de combustible sont faits par le syndic ainsi que les paiements en résultant.

- Le coût de la consommation du combustible, d'eau et de force motrice pour le chauffage est réparti entre les propriétaires ou occupants desservis de la manière suivante :

1.- VINGT POUR CENT seront répartis à titre de charges communes de la résidence, pour couvrir les déperditions de calories en tenant compte du rendement des brûleurs et des chaudières; du chauffage des parties communes et des colonnes principales traversant les parties privatives.

2.- QUATRE-VINGT POUR CENT seront répartis entre les propriétaires ou occupants bénéficiant du chauffage soit suivant les indications relevées régulièrement sur les compteurs

individuels de chaleur, s'il en est placé, soit à défaut de compteurs individuels, au prorata des quotités possédées par chacun d'eux dans la copropriété de l'immeuble résidentiel.

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

3.- Il est interdit d'augmenter le nombre de radiateurs ou leur 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, ainsi que les frais d'intervention du spécialiste que le syndic aura le droit de consulter.

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

Article 31 - Distribution d'eau chaude

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

- Le prix d'un mètre cube d'eau chaude consommé sera fixé annuellement par l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence "La Pyramide", statuant à la majorité simple des voix, sur proposition du syndic, basée sur les indications fournies par l'installateur ou toute autre compétence.

Article 32 - Consommation d'eau et d'électricité

- Chaque propriété privée dispose de raccordements avec compteurs, branchés sur les conduites principales d'eau et d'électricité. Les propriétaires et usagers paieront 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 immeuble, la dépense qui en résulterait et l'entretien ferait partie des charges communes générales; les consommations seraient réglées par le syndic et réparties entre les usagers suivant leurs droits dans la copropriété.

Article 33 - 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 de type taximètre, les frais de cette installation et tous autres frais, autres que les communications, feront parties des charges communes et seront supportées, par parts égales, par tous les propriétaires de lots privés.

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

Article 34 - Antennes

- Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives). Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.
- L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses privatives est interdit, sauf accord spécifique du Conseil de Gérance.

Article 35 - Ascenseur

- Les occupants du rez-de-chaussée du Bloc A pouvant utiliser l'ascenseur pour aller à leur cave, l'ascenseur est un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors d'usage commun, ce qui implique que les propriétaires des locaux du rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.
- Par contre, les occupants du rez-de-chaussée du Bloc B ne participeront pas dans les charges d'ascenseur du Bloc B.
Toutefois ce point pourrait faire l'objet d'un règlement spécial à déterminer par l'Assemblée des Copropriétaires du Bloc concerné.
- Si des biens privatifs du Bloc A ne disposent d'aucune cave ou réserve en sous-sol, ils pourraient éventuellement être exonérés de tous frais et charges relatifs à l'ascenseur, si l'Assemblée des Copropriétaires en décide ainsi.

Article 36 - Garages

Les frais d'entretien et d'éclairage de la cour - aire de manœuvre des véhicules automobiles + rampe d'accès seront supportés dans les proportions suivantes :

- a) à concurrence d'un/dix-septième par les propriétaires de chacun des quinze garages-box dépendant de la Résidence "La Pyramide";
- b) à concurrence de deux/dix-septèmes par le propriétaire de la parcelle reprise sous teinte verte au plan des garages et emplacements de parking.

Article 37

Les copropriétaires seront tenus de respecter les premiers contrats de fourniture de combustible et d'entretien souscrits par les comparants.

Article 38 - De la responsabilité en général

- Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre des quotités que chacun d'eux possède dans les parties communes générales ou spéciales intéressées, 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 copropriétaire et/ou ses ayants droits, seuls bénéficiaires de l'assurance complémentaire).
- Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par les comparants à l'Acte de Base au mieux des intérêts des copropriétaires. Ceux-ci rembourseront les primes payées au prorata des quotités de chacun dans les parties communes assurées et devront respecter ces premiers contrats.
- Les copropriétaires seront tenus de prêter leurs 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 39 - 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, si l'assemblée générale aux conditions de présence et de majorité légales en décide ainsi, pourront convenir de renoncer entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre tous les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres de leur personnel à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens privés qui le constituent hormis, bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.
- Les copropriétaires, si l'assemblée générale en décide ainsi, devront s'engager à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants, à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.
- A cet égard, les copropriétaires feront 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, 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 tous

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, 1719-3° 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 leur enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur".

Article 40 - 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 déterminés 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 tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre les occupants à titre gratuit de l'immeuble 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 risques à couvrir seront notamment : l'incendie avec risques accessoires, la responsabilité civile du fait de l'immeuble, les accidents de travail et autres, l'utilisation de l'ascenseur et caetera.

- Dans la mesure où l'indexation est possible et si l'assemblée le décide, les polices à souscrire contiendront la stipulation d'indexation.

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 à l'autre titre que ce soit, seront prises ou ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, statuant à la majorité absolue des voix et seront obligatoires pour tous. Les premières polices souscrites par les comparants à l'Acte de Base seront également obligatoires.

- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par 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 l'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 - 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 celle-ci.

- L'assurance devra toujours être souscrite pour un montant suffisant pour garantir la reconstruction des immeubles, fondations exclues; elle sera faite "valeur à neuf".

- Les primes de l'assurance contre l'incendie et risques accessoires constitueront des charges communes générales.

Article 43 - De la responsabilité civile - Tiers - Bris de glaces et dégâts des eaux

- Le syndic souscrira également, pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour des 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 de l'immeuble.

- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires ou de l'un d'eux (chutes de matériaux, encombrement du trottoir, défaut d'enlèvement des poubelles, défaut de nettoyage, et caetera).

- Dans le cadre des dispositions ci-avant, le syndic souscrira de même une police "bris de glace", pour les parties communes plus particulièrement exposées , ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, des chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble (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 plates-formes.

- Ces contrats pourront être résiliables annuellement.

- Les primes de ces assurances constitueront des charges communes générales sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Article 44 - Assurance "Accidents de travail et autres

- Enfin, un contrat d'assurances 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 et/ou locataires et/ou occupants de l'immeuble en raison des fautes ou d'imprudences commises par ce personnel dans les limites de ses fonctions. Ce contrat est également résiliable annuellement.

Article 45 - 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 de ces assurances et du paiement régulier des primes à première demande du syndic; le tout, sans préjudice à l'application de l'article 37 alinéa 2 qui précède.

Sauf convention contraire, le locataire supporte notamment les primes d'assurances suivantes :

- 1.- la surprime réclamée par l'assureur à raison de la renonciation à son recours contre le locataire (articles 16 et 18 du décret wallon sur le bail d'habitation).
- 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 46 – Garages – emplacements de parage

Toutes assurances du chef des garages ou des emplacements de parage pour véhicules automobiles seront à la charge des copropriétaires ou occupants concernés, si ces assurances n'étaient pas comprises dans l'assurance globale de la résidence.

Article 47 - Cas d'un sinistre

- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées selon les décisions du conseil de gérance et seront déposées en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par ledit conseil, mais en tout cas en compte rubriqué.
- A cet effet, il appartiendra au syndic et/ou copropriétaires délégues 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 48 - Des assurances complémentaires

- a) Si des embellissements avaient été effectué 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 seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

RECETTES

Article 49

- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées pour compte de la copropriété ou d'une indivision, elles reviendront à l'association des copropriétaires qui décide de son affectation.
- Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes ; il peut en donner bonne et valable quittance.

TITRE IV – PROCEDURES JUDICIAIRES – HONORAIRES ET DEPENS

Article 50

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, 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 totalemement non fondée par le Juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalemement 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.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

TITRE V- SOLIDARITE POUR LE PAIEMENT DES CHARGES

Article 51

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.

Il en sera de même pour tout autre démembrément du droit de propriété ou indivision ou hypothèses constituant un mixte des deux.

TITRE VI – CLAUSES ET SANCTIONS EN CAS DE NON-PAIEMENT DES CHARGES

Article 52

Tout compte (cela vise toute somme réclamée au titre de provisions ou d'appels ou de charges réelles , dans le cadre du fonds de roulement, fonds de réserve ou d'appels spéciaux) doit se solder dans les 15 jours de l'invitation à payer ; à défaut d'être réglé dans ce délai, le compte est majoré automatiquement de plein droit et sans mise en demeure, à l'expiration de l'échéance conventionnelle, de l'intérêt au taux légal majoré de 3 % au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal.

Deux rappels, pouvant valoir mise en demeure, sont adressés au minimum par le syndic.

Si les sommes dues ne sont pas acquittées, le dossier porté en contentieux est adressé au conseil de l'association des copropriétaires, qui adresse au débiteur, au minimum, une lettre de mise en demeure, avant de l'assigner devant les juridictions compétentes

Le coût :

* des rappels-mise en demeure, adressés éventuellement par recommandé,
* Et de la mise en contentieux du dossier,
par le syndic sont déterminés, à l'unité, par les conditions financières du contrat de syndic, qui constituent l'annexe de ce dernier et en font donc partie intégrante.

Dans ce cadre, ces intérêts, frais de rappels-mise en demeure et frais de contentieux sont dus par le débiteur et s'ajoute au principal à payer . . (AG du *)

Article 53 - Rapports avec les locataires

- Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires.
Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic, si ce dernier le souhaite, 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.
- A cette fin, les comptes établis par le syndic peuvent être scindés en deux parties, savoir :
 - a) les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation.
 - b) les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.
- 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. Ceux-ci veilleront donc à inclure dans toutes conventions relatives à l'occupation de leur lot, les clauses utiles pour éviter les inconvénients et préjudices pour eux d'un défaut de paiement des charges par l'occupant.
- Les propriétaires auront en outre à prévoir, dans ces conventions, l'exécution possible de la délégation de loyers de l'occupant au syndic, au profit de la copropriété et à concurrence des sommes dues pour charges avec tous accessoires, cette délégation emportant libération de l'occupant vis-à-vis de son propriétaire de toutes sommes quittancées par le syndic.

Article 54 - 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, pour un copropriétaire en défaut de remplir ses obligations il aura droit, à charge de celui-ci, à des intérêts au taux de dix pour cent outre toutes majorations à titre d'indemnité à arbitrer par le conseil de gérance, en sus du remboursement du principal.

TITRE VII - DIVERS

Article 55

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.

Article 56

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

Article 57

Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.