

Répertoire  
vol. | Case

Déposé le - 3 AOUT 1990	Vol. 234	No 958	du dépôt	Vol. 1213
Inscription d'office du privilège du vendeur, vol. / No	/	/	/	No 58
kd. " du droit de résolution, réservé, vol. / No	/	/	/	
Droit et salaires perçus fr. ....				



Mentions	Répertoire vol.   Case
----------	---------------------------

247464

Numéro 656/90 ACTE DE BASE DE LA " RESIDENCE DE LA  
MOSELLE " du 26 juillet 1990

L'an mil neuf cent quatre-vingt-dix,

Le vingt-six juillet,

Pardevant Maître \_\_\_\_\_, notaire de rési-  
dence à Grevenmacher, soussigné,

A comparu:

Monsieur  
architecte,

appelé ci-après le promoteur;

Lequel comparant, agissant en sa qualité ci-dessus  
énoncée, a requis le notaire instrumentant de dresser  
ainsi qu'il suit l'acte de base d'un immeuble à  
construire à Wasserbillig, 27 et 27 a), route  
d'Echternach.

1. Propriété du terrain.

Monsieur \_\_\_\_\_ préqualifié, déclare  
être propriétaire d'un terrain sis à Wasserbillig, 27  
et 27 a), route d'Echternach, d'une contenance de six  
ares quatre-vingt-quinze centiares (06,95 ares),  
inscrit au cadastre de la commune de Mertert, section  
B de Wasserbillig, comme suit:

1. partie du numéro cadastral 530/3460, au lieu-  
dit "route d'Echternach", maison place, d'une  
contenance de 06,69 ares,  
plus amplement désigné comme lot numéro deux (2)  
sur un plan dressé et levé le 25 avril 1990 par  
Monsieur l'ingénieur-géomètre de l'Etat  
de Grevenmacher,

2. partie du numéro cadastral 726/3561, place, au lieu-dit "route d'Echternach, d'une contenance de 00,26 ares,

plus amplement désigné comme lot un (1) sur le prédit plan cadastral Dhur du 25 avril 1990.

Titre de propriété.

Le sieur \_\_\_\_\_ a acquis l'immeuble comme suit:

- le numéro cadastral 530/3460 en vertu d'un acte de vente, reçu par le notaire instrumentaire en date du 8 mars 1990, transcrit au premier bureau des hypothèques à Luxembourg, le 21 mars 1990, volume 1201, numéro 14.

- partie du numéro cadastral 726/3561 en vertu d'un acte d'échange avec l'Administration communale de Mertert, reçu par le notaire instrumentaire en date du 11 juin 1990, transcrit au premier bureau des hypothèques à Luxembourg, le 21 juin 1990, volume 1213, numéro 105.

2. Mise en copropriété.

Le comparant \_\_\_\_\_ a ensuite exposé qu'il a l'intention d'édifier sur le terrain ci-dessus spécifié un immeuble en copropriété, dénommé "RESIDENCE DE LA MOSELLE", divisé:

a) en parties privatives, propriété exclusive des copropriétaires de l'immeuble, auxquels elles seront attribuées.

b) en parties communes - parmi lesquelles le sol dont la propriété appartiendra à chacun des copropriétaires pour une fraction indivise dont la quote-part est exprimée en millièmes, et qui restent affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires.

Autorisation.

1. La construction envisagée a été dûment approuvée par Monsieur le Bourgmestre de la Commune

de Mertert suivant autorisation de bâtir en date du 30 mai 1990, sous le numéro 1661/90 qui a la teneur suivante:

"AUTORISATION DE BATIR NO: 1661/90

Le Bourgmestre,

Vu les pièces à l'appui de la demande présentée le 23 janvier et le 22 mai 1990 par Monsieur

Vu l'avis y relatif de la commission des bâtisses de la Commune en date du 6 février 1990;

Vu la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes;

Vu les lois et arrêtés énumérés dans le préambule du règlement sur les bâtisses de la Commune de Mertert; Vu le plan d'aménagement général du territoire de la Commune de Mertert approuvé définitivement par le Conseil Communal en séance publique du 4 novembre 1980 (autorisation ministérielle du 13 janvier 1981, NO 28 C), tel qu'il a été modifié et complété par la suite;

Vu le règlement sur les bâtisses du 20 janvier 1981 (autorisation ministérielle du 27 janvier 1981, NO 28 C), tel qu'il a été modifié et complété par la suite: Sous réserve des conditions de l'autorisation de morcellement du ---;

Sous réserve des conditions de l'autorisation préalable du 12 février 1990;

Vu les règlements sur la canalisation, la conduite d'eau et sur les trottoirs;

Vu le règlement-taxe du 15 juin 1976 tel qu'il a été modifié et complété par la suite;

Accorde à Monsieur \_\_\_\_\_ préqualifié, l'autorisation pour la construction d'un immeuble à 11 appartements sur un terrain situé aux abords de la "route d'Echternach" 27 à Wasserbillig. inscrit au cadastre sous le numéro 530/3460, section B de Wasserbillig, sous réserve de tous droits



généralement quelconques de tiers et sous les conditions particulières suivantes:

1. de respecter les indications du plan de situation ci-joint à l'échelle 1:500, ainsi que les indications des plans de construction dûment approuvés par Monsieur le Bourgmestre en date du 30 mai 1990;
2. de couvrir le bâtiment en dur à l'exclusion de toute matière inflammable;
3. de réserver pour chaque unité de logement un emplacement pour parking;
4. de donner à la construction un maximum de 3 niveaux pleins à mesurer entre le niveau de la rue desservante et la corniche, et de respecter strictement les niveaux des corniches indiqués dans les plans;
5. de recevoir les eaux de la toiture dans des chéneaux munis de tuyaux de descente à raccorder à la canalisation existante;
6. de n'établir aucune saillie de plus que celles indiquées au plan approuvé;
7. de ne pas entraver la libre circulation de la voirie;
8. de répondre de tous dommages et accidents provenant de dépôt de matériaux, par suite de l'obstruction de la circulation, ou d'un défaut d'éclairage durant la nuit;
9. de se conformer aux instructions du service de la voirie vicinale de l'Etat;
10. de faire à vos frais en cas de modification à la voie publique les travaux nécessaires pour mettre l'ouvrage en concordance avec le nouvel état de la voirie et, si ce n'est pas possible, de renoncer à toute indemnité, l'autorisation n'étant qu'une tolérance et non une servitude à charge de la Commune;



11. d'achever les travaux endéans deux ans, faute de quoi la présente autorisation cessera de sortir ses effets;
12. de signaler le commencement des travaux au service technique de la Commune;
13. de renoncer en cas de retrait total ou partiel de la présente autorisation, à toute indemnité de la part de la Commune de quelque nature qu'elle soit;
14. de consentir à ce que les travaux de réparation soient exécutés par l'administration communale aux frais du permissionnaire et sur simple préavis de la part de l'administration;
15. d'observer les dispositions des règlements communaux sur les bâtisses, trottoirs et égouts;
16. l'administration des PTT nous prie de vous informer que toutes les maisons doivent être pourvues d'une boîte aux lettres en bordure de la voie publique (voir à ce sujet l'article 137, alinéa 3 de l'arrêté grand-ducal du 5 juillet 1958);
17. de se procurer la permission de voirie requise auprès de Monsieur le Ministère des Publics;

Le Bourgmestre:

La présente sera remise au service technique de la Commune pour en donner connaissance au permissionnaire et assurer l'exécution à Monsieur \_\_\_\_\_ pour sa gouverne.

Vu et accepté:

Wasserbillig, le premier juin 1990

Le permissionnaire

Wasserbillig, le 30 mai 1990

L'Inspecteur tech. ppal:

2. Monsieur le Ministre des Travaux Publics a délivré en date du 13 juillet 1990 le permis de voirie, numéro 1195/90 suivant:

"Luxembourg, le 13 juillet 1990.

Registre A

No 1195/90



12. de ne pas déverser sur la voie publique les eaux provenant de la propriété privée, ces eaux devant être reçues dans la canalisation locale;

13. de se conformer pour l'exécution et l'entretien des ouvrages dont il s'agit aux ordres et instructions des agents de l'Administration des Ponts et Chaussées;

14. d'observer les dispositions des règlements communaux sur les bâtisses, trottoirs et égouts;

15. d'être responsable de tous dommages et accidents éventuels;

16. de faire à ses frais, en cas de modification à la voie publique, les travaux nécessaires pour mettre l'ouvrage en concordance avec le nouvel état de la voirie et, si ce n'est pas possible, de renoncer à toute indemnité, l'autorisation n'étant qu'une tolérance et non une servitude à charge de l'Etat;

17. de renoncer, en cas de retrait total ou partiel de la présente permission de voirie, à toute indemnité de la part de l'Etat, de quelque nature qu'elle soit;

18. de ne voir dans la présente autorisation aucune obligation de la part de l'Administration des Ponts et Chaussées quant à la consolidation des accotements ou à l'établissement de revers pavés pour garantir l'évacuation des eaux.

La présente sera expédiée au Directeur des Ponts et Chaussées, chargé de la communiquer au permissionnaire et d'en assurer l'exécution.

Ampliation en sera adressée à l'Office des Assurances Sociales (section industrielle) pour information.

Pour le Ministre des Travaux Publics,

Le Conseiller de Gouvernement première classe,  
signature illisible."

Une copie de la prédite autorisation de bâtir ainsi qu'une copie de la permission de voirie de Monsieur le Ministre des Travaux Publics resteront



annexées aux présentes après avoir été signées "ne varietur" par le comparant et le notaire instrumentaire pour être soumises avec elles à la formalité de l'enregistrement.

Mise en copropriété.

En vue de la vente par lots de l'immeuble à construire, le comparant a déclaré placer l'immeuble à construire sous le régime de la copropriété, telle que cette copropriété est prévue et réglementée par la loi du 16 mai 1975 telle que modifiée par la suite et par le règlement grand-ducal du 13 juin 1975 concernant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

En prévision de cette copropriété le promoteur a fait établir, conformément aux dispositions légales précitées, un règlement de copropriété destiné à régir la copropriété de l'immeuble, lequel règlement restera annexé aux présentes après avoir été signé "ne varietur" par le comparant et le notaire instrumentaire.

Le règlement de copropriété détermine la destination des parties privatives et communes de l'immeuble et les conditions de leur jouissance, établit les règles relatives à l'administration des parties communes et fixe la quote-part des charges afférentes à chaque lot.

Ce règlement sera obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs d'un lot de l'immeuble à construire.

Seront également annexés au règlement de copropriété, pour être soumis avec lui à la formalité de l'enregistrement, après avoir été signés "ne varietur" par le comparant et le notaire instrumentaire:

a) le plan cadastral du terrain;

b) neuf plans de construction de la bâtisse avec les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements, établis par

Répertoire  
vol. | Case

10

l'architecte qui assume en même temps la fonction de promoteur et plus amplement décrits audit Règlement,

c) la notice descriptive, indiquant la consistance et les caractéristiques techniques de la bâtisse ainsi que les matériaux à employer, les travaux à effectuer et les éléments d'équipement à installer.

Tableau des millièmes.

Les comparants, agissant es-qualités, ont établi un tableau des millièmes qui est incorporé au règlement de copropriété; ce tableau des millièmes liera tous les copropriétaires présents et futurs et ne pourra être modifié que par une décision prise dans les conditions spécifiées dans le statut de l'immeuble.

L'immeuble est divisé en trente-six lots, savoir

A) LOTS DES CAVES

Quote-parts des parties communes

Sous-sol:

Bloc (A):

- Lot 001 A A 81: Cave un (1), 16,82 m2	6,50/1000
- Lot 002 A A 81: Cave deux (2), 8,86 m2	3,43/1000
- Lot 003 A A 81: Cave trois (3), 8,83 m2	3,41/1000
- Lot 004 A A 81: Cave quatre (4), 9,54 m2	3,69/1000

Bloc (B):

- Lot 005 B A 81: Cave cinq (5), 10,59 m2	4,10/1000
- Lot 006 B A 81: Cave six (6), 10,61 m2	4,10/1000
- Lot 007 B A 81: Cave sept (7), 10,61 m2	4,10/1000
- Lot 008 B A 81: Cave huit (8)	



Répertoire  
vol. | Case

11

10,59 m2	4,10/1000
X - Lot 009 B A 81: Cave neuf (9) 4,30 m2	1,66/1000
- Lot 010 B A 81: Cave dix (10) 6,85 m2	2,65/1000
- Lot 011 B A 81: Cave onze (11) 6,85 m2	2,65/1000
- Lot 012 B A 81: Cave douze (12) 6,87 m2	2,66/1000

B) LOTS DES APPARTEMENTS

Quote-parts des parties communes

Rez-de-chaussée:

Bloc (A):

- Lot 013 A A 00:

L'appartement treize (013) comprenant living, deux chambres-à-coucher, cuisine, douche avec WC, hall, débarras, loggia, 67,41 m2

78,21/1000

Bloc (B):

- Lot 014 B A 00:

L'appartement quatorze (014) comprenant living, une chambre-à-coucher, kitchenette, douche avec WC, hall, débarras, loggia, 47,69 m2

55,33/1000

- Lot 015 B A 00:

L'appartement quinze (015) comprenant living, deux chambres-à-coucher, cuisine, hall, bain avec WC, débarras, balcon, 84,47 m2

98,01/1000

Premier étage:

Bloc (A):

- Lot 016 A A 01:

L'appartement seize (016) comprenant living, deux chambres-à-coucher, cuisine, hall, douche avec WC, débarras, loggia, 67,41 m2

78,21/1000

Sixième rôle

<u>Bloc (B):</u>	
- Lot 017 B A 01:	
L'appartement dix-sept (017) comprenant living, une chambre-à-coucher, kitchenette, douche avec WC, hall, débarras, loggia, 47,69 m2	55,33/1000
- Lot 018 B A 01:	
L'appartement dix-huit (018) comprenant living, deux chambres-à-coucher, cuisine, hall, bain avec WC, débarras, balcon, 84,47 m2	98,01/1000
<u>Deuxième étage:</u>	
<u>Bloc (A):</u>	
- Lot 019 A A 02:	
L'appartement dix-neuf (019) comprenant living, une chambre-à-coucher, cuisine, bain avec WC, hall, débarras, loggia, escalier intérieur montant au lot 022 A B 03, 73,69 m2	85,50/1000
<u>Bloc (B):</u>	
- Lot 020 B A 02:	
L'appartement vingt (020) comprenant living, une chambre-à-coucher, kitchenette, douche avec WC, hall, débarras, loggia, 47,69 m2	55,33/1000
- Lot 021 B A 02:	
L'appartement vingt et un (021) comprenant living, deux chambres-à-coucher, cuisine, bain avec WC, hall, débarras, balcon, 84,47 m2	98,01/1000
<u>Troisième étage:</u>	
<u>Bloc (A):</u>	
- Lot 022 A B 03:	
L'appartement vingt-deux (022) comprenant une chambre-à-coucher, une galerie, 25,61 m2	29,72/1000
<u>Bloc (B):</u>	



<u>- Lot 023 B A 03:</u>	
L'appartement vingt-trois (023) comprenant living, une chambre-à-coucher, cuisine, douche avec WC, hall, loggia, 57,37 m2	66,56/1000
- Lot 024 B A 03:	
L'appartement vingt-quatre (024) comprenant living, une chambre-à-coucher, cuisine, bain avec WC, hall, débarras, balcon, escalier intérieur montant au lot 025 B B 04, 69,67 m2	80,84/1000
<u>Quatrième étage sous combles:</u>	
<u>Bloc (B):</u>	
- Lot 025 B B 04:	
L'appartement vingt-cinq (025) comprenant une chambre-à-coucher, galerie, débarras, 24,96 m2	28,973/1000
<u>C) LOTS DES EMPLACEMENTS POUR VOITURES</u>	
	Quote-parts des parties communes
<u>Ensemble (C) à l'extérieur au rez-de-chaussée:</u>	
- Lot 026 C U 00:	
L'emplacement vingt-six (026)	4,447/1000
11,50 m2	
- Lot 027 C U 00:	
L'emplacement vingt-sept (027)	4,447/1000
11,50 m2	
- Lot 028 C U 00:	
L'emplacement vingt-huit (028)	4,447/1000
11,50 m2	
<u>Ensemble (D) à l'extérieur au rez-de-chaussée:</u>	
- Lot 029 D U 00:	
L'emplacement vingt-neuf (029)	4,447/1000
11,50 m2	
- Lot 030 D U 00:	
L'emplacement trente (030)	4,447/1000
11,50 m2	

- Lot 031 D U 00:	
L'emplacement trente et un (031)	
11,50 m2	4,447/1000
- Lot 032 D U 00:	
L'emplacement trente-deux (032)	
11,50 m2	4,447/1000
- Lot 033 D U 00:	
L'emplacement trente-trois (033)	
11,50 m2	4,447/1000
<u>Ensemble (E) à l'extérieur au rez-de-chaussée:</u>	
- Lot 034 E U 00:	
L'emplacement trente-quatre (034)	
11,50 m2	4,447/1000
- Lot 035 E U 00:	
L'emplacement trente-cinq (035)	
11,50 m2	4,447/1000
- Lot 036 D U 00:	
L'emplacement trente-six (036)	
11,50 m2	4,447/1000
	-----
	1000,000/1000

Les documents établissant le cadastre vertical restent après avoir été signés "ne varietur" par les comparants et le notaire instrumentaire annexés aux présentes, avec lesquelles ils seront soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le promoteur se réserve le droit, sans devoir obtenir l'autorisation préalable des autres copropriétaires actuels et futurs, de faire pendant la durée des travaux de construction, des changements constructifs aux choses communes n'affectant pas la présentation et l'utilisation des lots privatifs tels qu'ils résultent des plans de construction, comme par exemple de diminuer ou de supprimer des piliers, murs, poutres etcætera, mais pour autant seulement que ces changements soient inspirés ou dictés par des nécessités techniques.



Il se réserve en outre le droit de faire une subdivision différente ou une réunion de plusieurs éléments privatifs autres que ceux déjà vendus.

Si un élément privatif est agrandi au détriment d'un autre élément privatif voisin, il sera ajouté à cet élément agrandi la quotité dans les parties communes attachée à la partie cédée proportionnellement à la surface de la partie du lot cédée. La désignation cadastrale des lots devra être modifiée en conséquence.

Les frais du présent acte sont à charge des acquéreurs des lots de la copropriété.

DONT ACTE

Fait et passé à Grevenmacher,

Date qu'en tête,

Et après lecture faite et interprétation donnée au comparant dans une langue connue de lui, connu du notaire par nom, prénom usuel, état et demeure, celui-ci a signé le présent acte avec le notaire instrumentaire, qui certifie l'état civil des parties dans le cadre et conformément aux dispositions de la loi du 26 juin 1953, à l'exception de celui de Monsieur , qui est certifié en vertu de sa carte d'identité,

/Signés/

Enregistré à Grevenmacher, le 30 juillet 1990.

Vol. 485, fol. 36, case 12.

Le Receveur /signé/

Huitième rôle

RESIDENCE  
DE LA MOSELLE

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

\*\*\*\*\*

SOMMAIRE

P R E M I E R E   P A R T I E

\*\*\*\*\*

Chapitre Ier:    Désignation, division et statut de l'immeuble.

Article 1er. Désignation de l'immeuble.

Article 2.- Division de l'immeuble.

Article 3.- Statut immobilier.

Chapitre II:    Parties privatives et parties communes.

Article 4.- Parties privatives.

Article 5.- Parties communes.

D E U X I E M E   P A R T I E

\*\*\*\*\*

CHAPITRE III:    Droits et obligations des copropriétaires.

Titre Ier.        Destination et usage de l'immeuble.

Article 6.- Destination de l'immeuble.

Article 7.- Usage des parties privatives.

Article 8.- Usage des parties communes.

Article 9.- Servitudes.

Titre II:        Charges de l'immeuble.

Article 10.- Charges communes.

Article 11.- Charges relatives aux



parties privatives.  
Article 12.- Règlement des charges-  
Provision Garantie-  
Fonds de réserve

Titre III:        Recettes communes.

Chapitre IV:    Opposabilité du règlement - Mutation de propriété et de jouissance - Constitution de droits réels.

Article 13.- Opposabilité du Règlement.

Article 14.- Mutation de propriété.

Article 15.- Location.

Article 16.- Indivision - Démembrement de la propriété.

Article 17.- Constitution de droits réels.

T R O I S I E M E   P A R T I E

\*\*\*\*\*

Administration des parties communes.

Titre Ier:        Syndicat des copropriétaires.

Article 18.- Généralités.

Titre II.:        Assemblée générale des copropriétaires.

Article 19.- Convocation des assemblées générales.

Article 20.- Epoque et lieu des assemblées ordinaires.

Titre III.:        Syndic.

Article 21.- Généralités

Article 22.- Nomination - Révocation - Rémunération.

Article 23.- Attribution - Pouvoirs de gestion et d'administration.

Article 24.- Pouvoirs d'exécution et de représentation.

Titre IV.:        Conseil syndical.

Répertoire  
vol. Case

Titre V.:

Disposition communes.

Article 25.- Modification du Règlement de copropriété

Article 26.- Amélioration - Additions - Surélévation

Article 27.- Risques civils - Assurances.

Article 28.- Reconstruction.

Article 29.- Litiges et dispositions communes.

CHAPITRE V:

Etat descriptif de division.

\*\*\*\*\*



Répertoire  
vol. Case

19

RESIDENCE

" DE LA MOSELLE "

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

P R E A M B U L E

\*\*\*\*\*

Le présent Règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de ladite loi, dans le but:

1.- d'établir l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier à construire;

2.- de fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.

3.- d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges;

4.- et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce Règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées dans les formes et

Dixième rôle

Répertoire  
vol | Case

conditions prévues par la loi et par le présent Règlement, sera obligatoire pour tous les copropriétaires d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier leurs ayants droit et leurs ayants cause et en cas de démembrement du droit de copropriété, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation. Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

A l'égard toutefois des ayants-cause à titre particulier des parties au présent Règlement, celui-ci n'est obligatoire qu'après avoir été transcrit sur les registres du conservateur des hypothèques de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé.

Il en est de même des additions ou modifications qui seront apportées au Règlement.

Répertoire  
vol | Case

## PREMIERE PARTIE

Chapitre Ier: Désignation, division et statut de l'immeuble.

Article Ier. Désignation de l'immeuble.

Par. Ier:

L'immeuble avec dépendances dénommée "Résidence de la Moselle" sera édifiée sur un terrain, sis à Wasserbillig, route d'Echternach, d'une contenance totale de six ares quatre-vingt-quinze centiares (06,95 ares), inscrit au cadastre de la commune de Merttert, section B de Wasserbillig, comme suit:

1. partie du numéro cadastral 530/3460, au lieu-dit "route d'Echternach, maison place, d'une contenance de 06,69 ares,

plus amplement désigné sous le lot numéro deux (2) sur un plan dressé et levé le 25 avril 1990 par Monsieur l'ingénieur-géomètre de l'Etat de Grevenmacher,

2. partie du numéro cadastral 726/3551, place, au lieu-dit "route d'Echternach", d'une contenance de 00,26 ares,

plus amplement désigné comme lot un (1) sur le prédit plan cadastral du 25 avril 1990.

Par. 2.- Description de l'immeuble

L'immeuble en copropriété qui fait l'objet du présent règlement se composera d'un bâtiment unique donnant sur la route d'Echternach, le bloc (A) portant le numéro 27 et le bloc (B) portant le numéro 27 a).

Les emplacements extérieurs pour voitures se composent de trois ensembles: (C), (D), et (E).

Le surplus du terrain est aménagé en cours, voies d'accès et jardin.

La Résidence se composera comme suit:

A. Bloc (A) portant le numéro 27.

Onzième rôle

Répertoire  
vol. | Case

Le bloc (A) se composera d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage, d'un deuxième étage et d'un troisième étage.

B. Bloc (B) portant le numéro 27 a).

Le bloc (B) se composera d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage, d'un deuxième étage, d'un troisième étage et d'un quatrième étage sous combles.

C. Emplacement pour voitures.

Les emplacements pour voitures forment les ensembles (C), (D), et (E) à l'extérieur de la Résidence au niveau du rez-de-chaussée.

Parties privatives.

La Résidence comporte comme parties privatives:

1. au sous-sol:

- dans le bloc (A): quatre caves de provision,
- dans le bloc (B): huit caves de provision,

2. au rez-de-chaussée:

- dans le bloc (A): un appartement, sauf subdivision,
- dans le bloc (B): deux appartements, sauf subdivision ou réunion ultérieure,
- onze (11) emplacements extérieurs pour voitures.

3. à chacun des premier et deuxième étages:

- dans le bloc (A): un appartement, sauf subdivision,
- dans le bloc (B): deux appartements, sauf subdivision ou réunion ultérieure.

4. au troisième étage:

- dans le bloc (A): un appartement,
- dans le bloc (B): deux appartements, sauf subdivision ou réunion ultérieure.

5. combles au quatrième étage.

- dans le bloc (B): un appartement.

Parties communes.

La Résidence comporte comme parties communes:

1. au sous-sol:

Répertoire  
vol. | Case

- dans le bloc (A): buanderie avec séchoir, escalier, couloirs,
- dans le bloc (B): un local pour chaufferie, buanderie avec séchoir, des couloirs, une cage d'escaliers.

2. au rez-de-chaussée:

- dans le bloc (A): hall d'entrée et cage d'escalier,
- dans le bloc (B): hall d'entrée et cage d'escalier,

3. à chacun des premier et deuxième étages:

- dans le bloc (A): cage d'escalier,
- dans le bloc (B): cage d'escalier,

4. au troisième étage:

- dans le bloc (A): pas de parties communes,
- dans le bloc (B): cage d'escalier,

5. combles au quatrième étage:

- pas de parties communes.

Le tout conformément aux plans de construction dont l'énumération figure ci-après, tel que cet immeuble existera, avec toutes ses appartenances et dépendances et tous immeubles par destination y attachés, sans exception ni réserve.

Par. 3.- Pièces annexées au règlement.

Sont annexés au présent règlement:

- a) le plan cadastral du terrain,
- b) neuf plans de construction de la bâtisse, établis par l'architecte qui assume en même temps la fonction de promoteur

Le premier plan, à l'échelle 1/100, indique la représentation graphique des caves des blocs (A) et (B) de l'immeuble, ainsi que la situation des emplacements extérieurs pour voitures (C), (D) et (E).

Le deuxième plan, à l'échelle 1/100, indique la représentation graphique :

Répertoire  
vol. | Case

- dans le bloc (A) de l'appartement du rez-de-chaussée,
- dans le bloc (B) des deux appartements du rez-de-chaussée,
- ainsi que les onze emplacements extérieurs pour voitures.

Le troisième plan, à l'échelle 1/100, indique la représentation graphique :

- dans le bloc (A) de l'appartement du premier étage,
- dans le bloc (B) des deux appartements du premier étage,

Le quatrième plan, à l'échelle 1/100, indique la représentation graphique :

- dans le bloc (A) de l'appartement du deuxième étage,
- dans le bloc (B) des deux appartements du deuxième étage,

Le cinquième plan, à l'échelle 1/100, indique la représentation graphique :

- dans le bloc (A) de l'appartement au troisième étage,

Le sixième plan, à l'échelle 1/100, représente les coupes de la bâtisse,

Les septième et huitième plans, à l'échelle 1/100, représentant les façades et vues de l'immeuble,

Le neuvième plan, à l'échelle 1/100, indique la représentation graphique :

- dans le bloc (B) des deux appartements au troisième étage,
- dans le bloc (B) d'un appartement au quatrième étage sous combles.

c) La "notice descriptive" indiquant la consistance et les caractéristiques techniques de la bâtisse, ainsi que les matériaux à employer, les travaux à effectuer.

d) les surfaces utiles des parties privatives.

Répertoire  
vol. | Case

Article 2.-      Division de l'immeuble.

Par. 1.-

L'immeuble susdécrit est divisé en trente-six lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

1. Les parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux dans les conditions du règlement de copropriété et qui appartiennent de façon indivise à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement.

2. Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé et forment sa propriété particulière et exclusive.

Par. 2.-      Etat descriptif de division.

L'immeuble est divisé en trente-six lots numérotés de 1 à 36, composés d'après les plans annexés mentionnés sub article 1er paragraphe 3 et de telle sorte que chaque lot comprend une partie privative réservée à l'usage exclusif de son propriétaire et formant sa propriété particulière, et une quote-part indivise, - exprimée en millièmes - des parties communes de l'immeuble correspondant à ladite partie privative.

Article 3.-      Statut immobilier.

Tout copropriétaire dispose d'un droit à un lot distinct comprenant une partie privative et une quote-part des parties communes du terrain et de l'immeuble auquel s'applique le présent règlement.

Il peut disposer de son lot et le grever de droits réels même avant tout aménagement ou construction.

Il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Treizième rôle

Répertoire  
vol. | Case

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée. Elles ne peuvent être aliénées, grevées de droit réels ou saisies qu'avec la partie privative dont elles sont l'accessoire.

Chapitre II: Parties privatives et parties communes.

Article 4.- Parties privatives

Sont privatives les parties du bâtiment qui sont réservées à l'usage exclusif du copropriétaire du lot dont s'agit. Elles sont la propriété exclusive de ce copropriétaire.

Sont privatives notamment les parties suivantes, s'il y en a, sans que cette énumération soit limitative:

Par. 1er:

Les locaux et éléments constitutifs de chaque lot et de ses dépendances privatives tels que:

- les carrelages, tapis plains et en général tous revêtement de sols à l'exclusion des dalles en béton et du gros-oeuvre;
- les cloisons intérieures avec leurs portes;
- les fenêtres et porte-fenêtres, les volets roulants, les marquises, les portes palières, les balcons y compris le dispositif d'étanchéité, mais à l'exclusion des balustrades, garde-fous et du gros-oeuvre;
- les enduits des murs porteurs, le plâtre et les autres revêtements de murs ou de plafonds,
- les canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et propres à l'usage exclusif du lot;
- les installations sanitaires et de chauffage à l'intérieur du lot;
- les quincailleries et menuiseries;

Répertoire  
vol. | Case

- les parlophones, les sonnettes d'entrée et autres installations électriques se trouvant à l'intérieur du lot;

Par. 2.-

Les accessoires à l'usage exclusif d'un lot mais se trouvant à l'extérieur de celui-ci, tels que les boîtes aux lettres, les plaques indicatrices des noms et professions des occupants de l'immeuble, les compteurs pour électricité et eau.

Article 5.- Parties communes.

Les choses et parties communes de l'immeuble sont toutes en indivision entre tous les copropriétaires, quelle que soit la partie du bâtiment où les parties communes sont situées.

Sont communes les parties du bâtiment et du terrain qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un ou de plusieurs copropriétaires, ainsi que les choses ou parties réputées telles par la loi.

Elles font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

Par. 1.-

Sont communes notamment les parties suivantes, s'il y en a:

- le sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain en ce compris le sol des parties construites, les voies d'accès, les passages, les aires de circulation et les plantations;
- le gros-oeuvre du bâtiment comprenant notamment les fondations, les murs porteurs, les piliers, les poutres, les dalles ainsi que les balustrades et garde-fous;
- les chapes flottantes et l'isolation phonique;
- les revêtements et la décoration des façades;
- les murs de séparation entre lots privatifs et parties communes, les revêtements de ces murs du côté des parties communes;

Répertoire  
vol. Case

- les toitures avec la charpente et le recouvrement, les gouttières et tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées, les conduites, prises d'air, les canalisations et conduites d'eau, d'électricité, de téléphone et de télévision, de chauffage à l'exception toutefois des parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les isolations et gaines des canalisations;

- les coffres, gaines et têtes de cheminées;  
- les éléments d'équipement commun tels que les différents raccordements de l'immeuble au réseau d'utilité publique; la chaufferie avec sa chaudière et appareils de chauffage central et du service d'eau chaude; le brûleur et les installations électriques accessoires; l'installation de ventilation desservant les cuisines, les salles-de-bain et les WC séparés des appartements, les compteurs communs, les minuteurs, les parlophones, sonneries, ouvreportes, à l'exception des parties de ces installations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs;

- les dégagements des entrées du bâtiment avec les portes d'entrée, les halls, l'escalier, les cages d'escalier, les paliers et couloirs extérieurs des lots, les passages et corridors;

- les locaux divers destinés au service commun de l'immeuble;

- tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces, les paillassons, les décorations.

Cette énonciation, tout comme celle des parties privatives, est purement énonciative et non limitative.

Par. 2.- Droits accessoires aux choses communes.

Sont accessoires aux choses communes:

Répertoire  
vol. Case

- 1.- le droit de surélever l'immeuble en copropriété;
- 2.- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur le terrain constituant une partie commune;
- 3.- le droit d'affouiller le sol;
- 4.- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Les droits accessoires aux parties communes ne peuvent être exercés que du consentement de tous les copropriétaires.

Par. 3.- Eléments mitoyens entre deux lots.

Les cloisons ou murs séparant les parties privatives et non compris dans le gros-œuvre sont mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives d'une action en partage ni d'une licitation séparée.

#### DEUXIEME PARTIE

CHAPITRE III. Droits et obligations des copropriétaires.

Titre Ier. Destination et usage de l'immeuble.

Article 6.- Destination de l'immeuble.

La destination de l'immeuble est en principe résidentielle. Toutefois les lots d'appartements peuvent être utilisés pour l'exercice d'une profession libérale ou servir comme bureaux; à l'exclusion toutefois de tout usage artisanal ou industriel.

Article 7.- Usage des parties privatives.

Par. 1er Principe.

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot à la condition de ne pas nuire au droit

Quinzième rôle

des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard tant du syndicat que de tout copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions au présent Règlement dont lui-même, ses occupants ou ses locataires seraient directement ou indirectement les auteurs.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

Par. 2.- Occupation.

Les occupants de l'immeuble doivent respecter en toutes circonstances la destination qui a été donnée à l'article 6 du Règlement, sauf décisions contraires de l'assemblée des copropriétaires prises dans les conditions prévues par la loi.

Par. 3.- Tranquillité et Sécurité.

Les copropriétaires ou occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs visiteurs, de leurs clients ou des gens à leur service.

Ainsi ils pourront utiliser des postes de radio et de télévision, des électrophones et des magnétophones, des téléphones et des télécopieurs ou faire usage d'instruments de musique, mais sous la condition de ne jamais incommoder les autres occupants de l'immeuble que ce soit de jour ou de nuit.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature qu'il soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants est formellement interdit.



D'une façon générale, les propriétaires et occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit, les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de l'immeuble.

Les conducteurs d'automobiles ne pourront faire tourner les moteurs de leurs véhicules plus longtemps que nécessaire. La rentrée des autos, surtout la nuit, devra se faire avec le souci de ne pas incommoder les occupants de l'immeuble.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les locaux privés, à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers et des machines de bureau et autres appareils nécessaires à l'exercice des professions autorisées. Ces moteurs devront être silencieux et être munis, les cas échéant, de dispositifs antiparasites.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, incommodes ou insalubres. Il est notamment interdit de stocker de l'essence ou autres matières inflammables dans les locaux privés et communs.

Il est de même interdit d'utiliser, à quelque titre que ce soit, le gaz butane, naturel ou de Ville.

Par. 4.- Animaux domestiques.

Les occupants de l'immeuble ne sont autorisés qu'à titre de simple tolérance de tenir des animaux domestiques, tels que chiens et chats. Si l'animal était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, le syndicat peut retirer la tolérance à tout moment.

Par. 5.- Harmonie de l'immeuble.

Les portes d'entrée des logements et locaux communs, les fenêtres et marquises, les volets roulants, les garde-corps, balustrades, rampes et barres

d'appui des balcons et fenêtres, en ce compris ceux de ces éléments qui sont privatifs, et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés sans autorisation du syndicat statuant dans des conditions particulières de majorité.

Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres et balcons, ni déposé aucun objet sur les rebords des balcons, logias ou terrasses à l'exception des vases à fleurs.

Par 6.- Plaques indicatrices ou professionnelles.

Sauf autorisation spéciale et préalable de l'assemblée générale, il est interdit d'apposer des enseignes, réclames, inscriptions de publicité ou écriteaux quelconques sur les parties extérieures des parties privatives.

Toutefois les propriétaires ou occupants pourront apposer sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs des plaques professionnelles ou des plaques indicatrices de nom, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être apportées seront déterminées par le syndic.

Par 7.- Modification intérieure des lots-Morcellement - Réunion.

Un lot peut être scindé en deux, amputé d'une partie au profit d'un lot contigu ou réuni en un seul ensemble avec un lot contigu, si les deux lots sont situés sur le même niveau et séparés par un mur mitoyen. Lorsque les lots sont séparés par un mur commun ou lorsque les lots sont situés sur des niveaux superposés, ces opérations requièrent un avis préalable d'un ingénieur ayant établi les calculs statiques de l'immeuble, déclarant qu'il ne pourra résulter aucun dommage du fait des travaux. Cet avis

devra être communiqué par écrit au syndic avant le début des travaux.

En cas de division d'un lot, la quotité de droits dans les parties communes lui attribuée sera répartie entre ses parties proportionnellement aux surfaces.

Les caves et les réserves ne peuvent être librement cédées qu'entre copropriétaires, sauf autorisation spéciale du syndicat.

Par. 8.- Entretien, réparation, travaux.

a) Les propriétaires sont tenus de faire effectuer en temps utile les travaux d'entretien et notamment de remise en état de la peinture à tous éléments privatifs visibles de l'extérieur, de manière que l'immeuble conserve toujours son aspect soigné. Il leur est interdit de modifier de leur propre chef ces éléments.

b) Les propriétaires sont tenus de faire effectuer tous travaux de réparation nécessaires à leurs éléments privatifs et dont l'inexécution risquerait d'exposer les autres lots ou les parties communes de l'immeuble à des dégâts ou dégradations quelconques.

Le syndic a tous pouvoirs pour les faire effectuer d'office aux frais du propriétaire en défaut de le faire.

c) Les propriétaires peuvent effectuer à leurs frais à l'intérieur de leurs lots tous travaux aux parties privatives et notamment modifier la disposition intérieure de leurs locaux, mais à la condition de respecter la destination de l'immeuble et sous leur responsabilité personnelle pour le cas d'affaissements ou autres inconvénients qui en seraient la conséquence pour les autres lots ou les parties communes de l'immeuble.

Ils devront prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité, à l'harmonie et à l'aspect extérieur de l'immeuble.

Répertoire vol.	Case
--------------------	------

tuosité, le syndic a plein pouvoir et mandat pour faire exécuter les réparations sans délai et sans autorisation du syndicat.

c) Les travaux entraînant une modification des parties ou choses communes par rapport à leur état initial, lors même qu'ils entraînent une amélioration ou un agrément supplémentaire pour tous, ne pourront être effectués qu'avec l'autorisation préalable du syndicat statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts (3/4) des voix.

Toutefois lorsque ces travaux risquent de modifier le style ou de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble, ils ne pourront être exécutés qu'avec le consentement du promoteur et de l'accord unanime du syndicat.

Les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les frais occasionnés par ces travaux sont à la charge exclusive du ou des propriétaires les faisant exécuter.

d) Chaque copropriétaire supporte sans droit à indemnité le trouble découlant de réparations et travaux régulièrement décidés ou autorisés par le syndicat.

Par. 3.- Entrées, vestibules, paliers, passage, accès.

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser même temporairement pour son usage personnel et privatif en dehors de leur destination normale.

Les bicyclettes et les vélomoteurs devront être garés dans les caves.

Il ne pourra être fait dans les parties communes non destinées spécialement à pareil usage, aucun tra-

Répertoire vol.	Case
--------------------	------

vail de ménage tel que brossage et battage de tapis, literies et autres objets.

Par. 4.- Plaques indicatrices ou professionnelles.

Nul ne peut apposer aux murs communs des écriteaux, plaques, affiches, panneaux ou enseignes publicitaires.

Sont cependant autorisées les plaques indiquant les noms et professions des occupants de l'immeuble. Le syndic déterminera l'emplacement, la forme, et les dimensions de ces plaques et écriteaux.

Par. 5.- Antennes.

Les installations d'antennes de réception ou d'émission ainsi que l'aménagement de dispositifs particuliers extérieurs de radio-télévision ne seront pas autorisées.

Par. 6.- Hottes aspirantes.

Les hottes aspirantes des cuisines ne peuvent être reliées aux conduites de ventilation installées dans l'immeuble.

Article 9.- Servitudes.

De façon générale les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale.

Ils devront supporter les vues droites ou obliques, les balcons et saillies sur leurs parties privatives, telles qu'elles résultent de l'état des lieux lors de la mise en copropriété de l'immeuble, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le code civil.

Titre II.- Charges de l'immeuble.

Article 10.- Charges communes.

Par. 1er.- Enumération des charges communes.

Elles comprennent notamment:

a) les dépenses relatives à l'administration des parties communes, telles que les frais et honoraires du syndic et du concierge éventuel, et ceux de l'architecte de l'immeuble, lorsqu'il est fait appel à ce dernier à propos de questions concernant les parties communes.

b) Les dépenses relatives à l'entretien et à la conservation des parties communes, telles que les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation, de réfection, et, le cas échéant, les frais de remplacement des éléments d'équipement communs et ceux de reconstruction des choses et parties communes.

c) Les frais de jardinage y compris l'entretien des plantations et des surfaces vertes.

d) Les frais de consommation d'eau, de gaz et d'électricité enregistrés sur des compteurs communs, les taxes de location de ces compteurs, la taxe de canalisation et, d'une façon générale, les dépenses relatives au fonctionnement normal des éléments d'équipement communs, tels que le chauffage des parties communes, la minuterie commandant l'éclairage de la cage d'escalier, le fonctionnement de la ventilation.

e) Les primes dues en vertu des contrats d'assurances contractés par le syndicat.

f) Les indemnités dues par la collectivité constituée en faute du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil).

La présente énumération n'est pas limitative.

Part. 2.- Répartition des charges communes.

Les charges communes sont supportées par tous les copropriétaires au prorata de leurs quote-parts de copropriété dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles résultent de l'état descriptif de division établi au chapitre V du présent règlement.

Sous réserve des dispositions légales impératives éfférentes, ce régime de répartition a un caractère

forfaitaire et ne peut être modifié que de l'accord unanime des copropriétaires.

Le copropriétaire qui augmenterait les charges communes par son fait ou par celui de personnes ou de choses dont il est légalement responsable supportera seul les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Par. 3.- Exceptions.

A) CHAUFFAGE

Les frais de consommation en fuel de la chaudière commune sont répartis comme suit:

SOIXANTE-DIX pour cent proportionnellement aux indications des compteurs de chaleur à évaporation dont sont équipés les radiateurs des appartements, et

TRENTE pour cent proportionnellement au prorata des quote-parts de copropriété de chaque lot dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles résultent de l'état descriptif de division établi au chapitre V du présent règlement.

Les frais de consommation d'électricité et d'eau de la chaufferie commune, ainsi que les frais d'entretien, de contrôle, de réparation, de révision et de remplacement des éléments usés de l'installation de la chaufferie commune font partie des charges communes et sont répartis au prorata des quote-parts de copropriété de chaque lot dans les parties communes de l'immeuble, telles qu'elles résultent du descriptif de division.

B) EAU CHAUDE ET FROIDE

Les frais de préparation de l'eau chaude seront supportés par les propriétaires proportionnellement à leur consommation individuelle. Il en est de même de la consommation en eau froide.

Article 11.- Charges relatives aux parties privatives.

Par. 1er

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité, seront supportés par le propriétaire dudit lot.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables au copropriétaire des éléments privatifs mais se répercutant sur ces éléments privatifs, ils seront pris en charge par les copropriétaires participant aux frais de réfection desdites parties communes dans les proportions indiquées au présent Règlement de copropriété.

Par. 2.- Frais de chauffage privatifs.

Les frais de chauffage privatifs sont supportés par les différents propriétaires selon les règles énoncées à l'article dix paragraphe 3 ci-dessus.

Par. 3.- Frais d'électricité.

Les dépenses pour fournitures individuelles d'électricité seront à charge des copropriétaires proportionnellement aux indications de leurs compteurs individuels de consommation.

Article 12.- Règlement des charges- Provision  
Garantie- Fonds de réserve

Par. 1er:

Le syndic peut exiger le versement:

- d'une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera arrêté par l'assemblée générale;
- au début de chaque exercice, d'une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne peut excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré;
- en cours d'exercice, soit d'une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit de provisions trimestrielles qui ne peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré;

de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation des travaux prévus aux articles 26 à 32 de la loi du 16 mai 1975, dans les conditions fixées par l'assemblée générale.

Le syndic pourra réclamer provisoirement, en tant que de besoin, à chacun des autres copropriétaires, dans la proportion de leurs quote-parts dans les choses communes, l'avance demandée au propriétaire défaillant.

L'assemblée générale décide le cas échéant du mode de placement des fonds ainsi recueillis.

Par. 2.-

Les versements demandés par le syndic en application des dispositions qui précèdent, doivent être effectués dans la quinzaine de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, et après mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant moyennant lettre recommandée avec avis de réception, les sommes dues portent intérêts à dix pour cent (10%) l'an au profit du syndicat.

Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit par le syndicat à la requête du syndic.

Il sera garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus par l'article 24 de la loi du 16 mai 1975.

La mise en demeure prévue par le même article pour la mise en oeuvre de ces garanties pourra être faite par lettre recommandée avec avis de réception et sera considérée comme infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou ayants-droit.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus-propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges relatives au lot considéré.

Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes par l'abandon, aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis, ou de toute autre façon.

La présente disposition s'applique à toutes les charges générales et spéciales, y compris celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun.

Répertoire vol.	Cas	42
		<p>L'assemblée générale des copropriétaires peut décider à tout moment la constitution d'un ou de plusieurs fonds de réserve pour le financement de travaux d'entretien et de réparation futurs ou d'entreprises de remplacement de choses communes à l'avenir. Ce ou ces fonds seront alimentés par des versements mensuels, trimestriels ou annuels des copropriétaires, en proportion de leurs quote-parts de copropriété. Vu leur affectation spéciale, ils seront impartageables.</p> <p>L'assemblée décidera du placement du ou des fonds de réserve en attendant leur utilisation.</p> <p>En cas de cession d'un lot, la part du cédant dans le ou les fonds n'est pas remboursable. Le droit sur une partie des fonds sera automatiquement transmis au cessionnaire d'un lot; le cédant peut en tenir compte lors de la fixation du prix de vente.</p> <p>Le syndic renseignera à tout moment les copropriétaires qui le demandent sur la valeur des fonds.</p> <p><u>Titre III: Recettes communes</u></p> <p>Dans le cas où des recettes communes sont perçues à raison de choses communes, le syndic a mandat de les encaisser, d'en donner quittance et de les répartir entre les copropriétaires en proportion des quotités de droits dans les parties communes relatives à leurs lots.</p> <p><u>CHAPITRE IV: Opposabilité du Règlement -- Mutation de Propriété et de jouissance -- Constitution de droits réels.</u></p> <p><u>Article 13.- Opposabilité du Règlement</u></p> <p>Le présent Règlement de copropriété et les additions et modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement obligent les différents propriétaires et tous leurs ayants cause.</p> <p>Ils ne sont toutefois obligatoires à l'égard des ayants cause à titre particulier des parties au règlement qu'après avoir été transcrites sur les registres du conservateur des hypothèques compétent.</p> <p><u>Article 14.- Mutation de propriété</u></p> <p>En cas de mutation entre vifs, que ce soit à titre particulier ou à titre universel, à titre onéreux ou gratuit, l'ancien copropriétaire reste tenu vis-à-vis du syndicat du paiement de toutes les créances du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. Les sommes versées à titre d'avance ou de provision par l'ancien propriétaire ne lui sont pas restituées. Ces sommes sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.</p>

Répertoire vol.	Cas	43
		<p>L'ancien propriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, des sommes versées à titre d'avance ou de provision.</p> <p>Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.</p> <p>Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur celles dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.</p> <p>En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toutes obligations à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal d'arrondissement de la situation de l'immeuble.</p> <p>Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndicat ayant fait opposition dans ledit délai. Il en est de même au cas où l'avis de la mutation n'a pas été donné au syndic.</p> <p>Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste ou constate ce transfert ou cette constitution.</p> <p>Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction du lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit.</p> <p><u>Article 15.- Location</u></p> <p>Chaque copropriétaire ne peut consentir une location de son lot qu'après avoir donné connaissance au locataire des obligations de jouissance et d'usage qui résultent pour lui du présent Règlement.</p> <p>Ces dispositions sont également applicables aux occupations qui ne constitueraient pas des locations.</p>

Article 16.- Indivision - Démembrement de la  
propriété

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, pour quelque cause que ce soit, tous les copropriétaires indivis du lot dont s'agit seront solidairement et indivisiblement responsables à l'égard du syndicat des copropriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les coindivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par l'un d'eux ou par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal d'arrondissement du lieu de la situation de l'immeuble, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement et indivisiblement responsables à l'égard du syndicat du paiement des charges afférentes au lot dont s'agit. Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par l'un d'eux ou par un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit ci-dessus à l'alinéa qui précède.

Article 17.- Constitution de droits réels

Les lots privatifs et les quote-parts dans les parties communes qui y sont rattachées ne peuvent être grevés qu'ensemble de droits réels.

TROISIEME PARTIEAdministration des parties communesTitre Ier: Syndicat des copropriétairesArticle 18.- Généralités

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il a qualité pour modifier le règlement de copropriété. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces

derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot. Il doit en informer le syndic, lorsque le même fait donne également ouverture au droit d'action du syndicat.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

Titre II: Assemblée générale des copropriétairesArticle 19.- Convocation des assemblées générales

En principe et sous réserve des dispositions qui vont suivre, l'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Le syndic convoque l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an.

En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en est faite soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 3 du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 3 dudit Règlement.

Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à leur domicile réel ou élu.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire de la commune du lieu de la situation de l'immeuble.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour s'il y a lieu:

1.- Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances

et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.

2.- Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus sub 1 ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

3.- Le projet de modification du Règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges, lorsque l'assemblée est appelée, à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 8 (alinéa 1er et 2), 17b et 26 (alinéa 3) de la loi du 16 mai 1975.

4.- Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés à l'article 17a de la loi du 16 mai 1975 et aux articles 19 et 29 du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975.

5.- Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 16a et b, 17c et 30 de la loi du 16 mai 1975, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

Dans les six jours qui suivent l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, s'il en existe un, peuvent notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée, les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit en même temps notifier aux membres de l'assemblée générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale. Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à partir du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire antérieurement à la mutation survenue n'a pas à être recommencée elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun ainsi qu'il est dit ci-dessus à l'article 16 du présent Règlement.

En cas d'indivision d'un lot, faite par les indivisaires de procéder à cette désignation, les

convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

#### Article 20.- Tenue des assemblées générales

##### Section A. Epoque et lieu des assemblées ordinaires

Une assemblée générale ordinaire se tient d'office chaque année dans la Résidence ou au lieu fixé par les convocations, dans la commune de Luxembourg, aux jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou celui qui convoque dans les avis de convocation.

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président, et le cas échéant, son bureau, sous réserve des dispositions de l'article 30, alinéa premier, du Règlement du 13 juin 1975.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est tenu une liste de présence qui indique, les nom et prénom de chaque copropriétaire et le cas échéant, de son mandataire ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu des dispositions de l'article 19 de la loi du 16 mai 1975.

Cette feuille est émargée par chaque propriétaire présent ou par son mandataire.

Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, copropriétaire ou non.

Les délibérations de chaque assemblée sont consignées dans un procès-verbal qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote.

A la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont transmis à chaque copropriétaire.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés conformes par le syndic.

Section B. Quorum de présence et Droit de vote

L'assemblée des copropriétaires peut valablement délibérer en toutes circonstances quel que soit le quorum de présence réuni.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut déléguer par écrit son droit de vote à un mandataire.

Section C. Décisions

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions qui précèdent.

Section D. Majorité requise

A.- Décisions ordinaires

Les majorités se calculent en fonction des seuls copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale quel que soit leur nombre et le nombre de voix qu'ils détiennent, sauf les restrictions légales.

Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statuent sur toutes les questions relatives à l'application du présent Règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, s'il en existe, et en général sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquelles il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent Règlement.

Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée par un mandataire régulier. (majorité simple)

En cas d'égalité de suffrages, il sera procédé à un second vote.

B.- Décisions prises dans les conditions particulières de majorité

Ne sont adoptés qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant:

- a) toutes délégations de pouvoirs en vue de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus;
- b) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci;
- c) la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité, une nouvelle assemblée générale sera appelée à statuer dans les conditions prévues au paragraphe A ci-dessus.

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à celui de la précédente, le délai de convocation pourra être réduit à huit jours francs à partir de la date d'envoi et les notifications prévues à l'article 11 du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975 n'auront pas à être renouvelées.

C.- Décisions extraordinaires

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts (3/4) des voix:

- les actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition;
- la modification du Règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes;
- tous travaux comportant transformation, addition ou amélioration.

D.- Décisions nécessitant l'unanimité des voix

Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider:

- la modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposi-

tion visés par la loi du 16 mai 1975;  
- l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent Règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle de l'immeuble seront prises dans les conditions spéciales déterminées ci-après.

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Titre III: Syndic

Article 21.- Généralités

Le syndic est le représentant du syndicat dans tous les actes civils et en justice. Il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'immeuble et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera, pour le compte du syndicat, à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Les fonctions de syndic peuvent être exercées par toute personne morale ou physique, choisie par les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Article 22.- Nomination - Révocation - Rémunération

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des voix de tous les copropriétaires, réunie sur première convocation. A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée générale statue

la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic, sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou, le cas échéant, le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Les conditions de la rémunération du syndic ainsi que les modalités particulières d'exécution de son mandat sont fixées par l'assemblée générale à la majorité simple des copropriétaires présents ou régulièrement représentés.

Jusqu'à réunion de la première assemblée des copropriétaires, le constructeur assumera à titre provisoire les fonctions de syndic et ce à compter de ce jour.

La fonction de syndic provisoire n'est pas rémunérée.

Article 23.- Attribution - Pouvoirs de gestion et d'administration

Le syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du Règlement de copropriété et des décisions de l'assemblée générale; d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde, à son entretien, et, en cas d'urgence, de faire procéder de son propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois il pourra se faire représenter par l'un de ses préposés à l'occasion de l'exécution de sa mission.

Section A. Entretien et travaux

Al. Le syndic pourvoit à l'entretien normal des choses et parties communes, il fait exécuter les travaux et engage les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée générale des copropriétaires.

Notamment, sans que cette énumération soit limitative:

- il engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur;

- il passe de son propre chef tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatif aux choses

Répertoire	
vol.	Case

communes et au fonctionnement des services collectifs et fait tous achats à cet effet.

A2. Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic doit obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire.

Il en est ainsi principalement des grosses réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement commun.

Cet accord n'est pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic est alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'assemblée générale.

Exceptionnellement il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

#### Section B. Administration et gestion

Le syndic veille à la tranquillité de l'immeuble et au fonctionnement de ses services.

Il contracte toutes les assurances nécessaires.

Il procède à tous encaissements et il effectue tous règlements afférents à la copropriété.

Il établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tient une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il tient les comptes et les différents registres du syndicat. Il présente annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie.

Il prépare un budget prévisionnel annuel. Il détient les archives du syndicat.

Le tout conformément aux dispositions du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975.

Toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom

Répertoire	
vol.	Case

du syndicat. L'assemblée générale peut dans les conditions et sous réserve des garanties qu'il détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

#### Article 24.- Pouvoirs d'exécution et de représentation

Le syndic représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

Au besoin, il contraint chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment il fait, le cas échéant, toutes diligences, prend toutes garanties et exerce toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives de chacun des copropriétaires aux charges communes.

Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'immeuble et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires:

a) En justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires; toutefois il ne peut pas intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale sauf dans les cas prévus par l'article 14 de la loi du 16 mai 1975;

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes

Répertoire  
vol. | Case

et conditions de l'article 17 de la loi du 16 mai 1975.

Titre IV.- Conseil syndical

Il peut être institué un conseil syndical composé d'un président et de deux assesseurs qui seront désignés par l'assemblée.

Sauf disposition spéciale de l'assemblée, le conseil syndical surveille la gestion du syndic et l'assiste et le conseille dans l'exercice de ses fonctions, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Il veille à ce que la gestion et l'engagement des dépenses soient faits d'une manière économique.

Il agit comme organe de conciliation en cas de contestations entre copropriétaires ou entre copropriétaires et syndic et convoque l'assemblée en cas de décès, d'absence, de démission ou de carence du gérant.

Il prend ses décisions à la majorité des voix.

Titre V.- Dispositions communes

Article 25.- Modification du Règlement de COPROPRIÉTÉ

L'assemblée générale peut modifier le présent Règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent Règlement de copropriété.

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Article 26.- Amélioration - Additions - Surélévation

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 17 de

54

Répertoire  
vol. | Case

la loi du 16 mai 1975, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

À la même majorité elle fixe la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 31 de la même loi, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part plus grande.

Elle fixe à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

Article 27.- Risques civils - Assurances

L'immeuble sera assuré "valeur à neuf", y compris les installations communes et les éléments d'équipement commun, auprès d'une Compagnie d'Assurances notoirement solvable autorisée à opérer dans le Grand-Duché de Luxembourg. Cette assurance sera contractée tant pour les choses et parties communes et mitoyennes que pour les parties privatives.

Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants:

1.- l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glace;

2.- le recours des voisins et le recours des locataires;

3.- la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble y compris le risque locatif, et éventuellement, par le fonctionnement des éléments d'équipement commun ou des services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

L'importance des garanties et leur nature seront déterminées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les copropriétaires qui estiment que les capitaux assurés sont insuffisants ou que l'assurance collective doit garantir d'autres risques ont la faculté de contracter une assurance complémentaire pour leur compte personnel à condition d'en supporter seuls la charge. Ils auront seuls droit, dans ce cas, à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à l'aménagement particulier de certaines parties privatives ou parties communes incombent aux seuls copropriétaires intéressés.

Chaque copropriétaire ou occupant sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre lot:

- le mobilier y contenu et toutes installations intérieures
- le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux, et d'une façon générale, sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant.

Le syndic a mandat et qualité pour souscrire, renouveler, remplacer ou modifier les polices d'assurances au nom du syndicat des copropriétaires suivant les directives de l'assemblée générale.

Toutefois les premières polices seront souscrites par le syndic pour une durée de dix ans auprès de la Compagnie d'Assurances de son choix.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en raison des dommages subis par l'immeuble en vertu des polices d'assurance communes, sont encaissées par le syndic, à charge par lui d'en effectuer le dépôt au compte du syndicat.

#### Article 28.- Reconstruction

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires peut décider à la majorité des voix des copropriétaires la reconstruction du bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Dans le cas où la destruction affecte des lots représentant moins de la moitié des voix de tous les copropriétaires dont les parties privatives composent le bâtiment sinistré, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages, sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux de reconstruction.

Dans le cas où le syndicat décide la reconstruction, les indemnités versées du chef de la destruction de l'immeuble seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par priorité à la reconstruction ou à la réparation et les paiements libératoires se peuvent s'opérer que sur le vu des pièces justificatives.

Sous réserve de ce que le but des travaux de reconstruction ou de réparation ne soit que de remettre l'immeuble dans son état initial, la reconstruction aura lieu conformément aux plans et à la description des travaux et fournitures relatifs à l'immeuble. Les travaux auront lieu sous la surveillance du syndic, conseillé par le conseil syndical.

Si la décision est prise de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstruit.

Si l'ensemble immobilier est détruit et qu'il est décidé de ne pas le faire reconstruire, l'assemblée générale décidera à la même majorité du mode dont sera réalisé le terrain et éventuellement les éléments subsistants. Le produit de la vente ainsi que les indemnités représentatives de l'immeuble détruit seront, après déduction des charges communes, répartis entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### Article 29.- Litiges et dispositions communes

Sans préjudice de l'application de textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 16 mai 1975 entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'assemblée générale doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

Tous les litiges nés de l'application de la loi du 16 mai 1975, du règlement grand-ducal du 13 juin

Répertoire vol.   Case	
	<p>1975 ainsi que des dispositions du présent Règlement de copropriété sont de la compétence des tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Luxembourg.</p> <p>Les copropriétaires auront toujours la faculté de recourir à la voie de l'arbitrage dans les conditions de droit commun.</p> <p style="text-align: center;"><u>ELECTION DE DOMICILE</u></p> <p>Pour l'application du présent Règlement de copropriété, les parties font élection de domicile à la Résidence dont s'agit, au siège du syndicat, à défaut de notification faite par elles au syndic d'une autre élection de domicile.</p> <p style="text-align: center;"><u>TRANSCRIPTION</u></p> <p>Le présent Règlement de copropriété sera transcrit au premier bureau des hypothèques à Luxembourg, dans les formes prévues par la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.</p> <p><u>CHAPITRE V: Etat descriptif de division.</u></p> <p>Ainsi qu'il a été dit à l'article 2, l'immeuble est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, comprenant, pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et les quote-parts indivises des parties communes de l'immeuble, telles que ces parties communes sont définies ci-dessus et la surface utile exprimée en m2.</p> <p>L'immeuble est divisé en trente-six lots plus amplement désignés ci-après.</p> <p style="text-align: center;"><u>A) LOTS DES CAVES</u></p> <p style="text-align: right;">Quote-parts des parties communes</p> <p><u>Sous-sol:</u></p> <p><u>Bloc (A):</u></p> <p>- Lot 001 A A 81: Cave un (1), 16,82 m2</p> <p>- Lot 002 A A 81: Cave deux (2), 6,50/1000</p>

Répertoire vol.   Case	
	<p>8,86 m2 3,43/1000</p> <p>- Lot 003 A A 81: Cave trois (3), 8,83 m2 3,41/1000</p> <p>- Lot 004 A A 81: Cave quatre (4), 9,54 m2 3,69/1000</p> <p><u>Bloc (B):</u></p> <p>- Lot 005 B A 81: Cave cinq (5), 10,59 m2 4,10/1000</p> <p>- Lot 006 B A 81: Cave six (6), 10,61 m2 4,10/1000</p> <p>- Lot 007 B A 81: Cave sept (7) 10,61 m2 4,10/1000</p> <p>- Lot 008 B A 81: Cave huit (8) 10,59 m2 4,10/1000</p> <p>- Lot 009 B A 81: Cave neuf (9) 4,30 m2 1,66/1000</p> <p>- Lot 010 B A 81: Cave dix (10) 6,85 m2 2,65/1000</p> <p>- Lot 011 B A 81: Cave onze (11) 6,85 m2 2,65/1000</p> <p>- Lot 012 B A 81: Cave douze (12) 6,87 m2 2,66/1000</p> <p style="text-align: center;"><u>B) LOTS DES APPARTEMENTS</u></p> <p style="text-align: right;">Quote-parts des parties communes</p> <p><u>Rez-de-chaussée:</u></p> <p><u>Bloc (A):</u></p> <p>- Lot 013 A A 00: L'appartement treize (013) comprenant living, deux chambres-à-coucher, cuisine, douche avec WC, hall, débarras, loggia, 67,41 m2 78,21/1000</p> <p><u>Bloc (B):</u></p> <p>- Lot 014 B A 00: L'appartement quatorze (014) comprenant living, une chambre-à-coucher, kitchenette, douche avec WC, hall, débarras,</p> <p style="text-align: right;">Trentième rôle</p>

Répertoire		
vol.	Case	
		loggia, 47,69 m2 55,33/1000
		- Lot 015 B A 00:
		L'appartement quinze (015) comprenant living, deux chambres-à-coucher, cuisine, hall, bain avec WC, débarras, balcon, 84,47 m2 98,01/1000
		<u>Premier étage:</u>
		<u>Bloc (A):</u>
		- Lot 016 A A 01:
		L'appartement seize (016) comprenant living, deux chambres-à-coucher, cuisine, hall, douche avec WC, débarras, loggia, 67,41 m2 78,21/1000
		<u>Bloc (B):</u>
		- Lot 017 B A 01:
		L'appartement dix-sept (017) comprenant living, une chambre-à-coucher, kitchenette, douche avec WC, hall, débarras, loggia, 47,69 m2 55,33/1000
		- Lot 018 B A 01:
		L'appartement dix-huit (018) comprenant living, deux chambres-à-coucher, cuisine, hall, bain avec WC, débarras, balcon, 84,47 m2 98,01/1000
		<u>Deuxième étage:</u>
		<u>Bloc (A):</u>
		- Lot 019 A A 02:
		L'appartement dix-neuf (019) comprenant living, une chambre-à-coucher, cuisine, bain avec WC, hall, débarras, loggia, escalier intérieur montant au lot 022 A B 03, 73,69 m2 85,50/1000
		<u>Bloc (B):</u>
		- Lot 020 B A 02:
		L'appartement vingt (020) comprenant living, une chambre-à-coucher, kitchenette, douche avec WC, hall, débarras,

Répertoire		
vol.	Case	
		loggia, 47,69 m2 55,33/1000
		- Lot 021 B A 02:
		L'appartement vingt et un (021) comprenant living, deux chambres-à-coucher, cuisine, bain avec WC, hall, débarras, balcon, 84,47 m2 98,01/1000
		<u>Troisième étage:</u>
		<u>Bloc (A):</u>
		- Lot 022 A B 03:
		L'appartement vingt-deux (022) comprenant une chambre-à-coucher, une galerie, 25,61 m2 29,72/1000
		<u>Bloc (B):</u>
		- Lot 023 B A 03:
		L'appartement vingt-trois (023) comprenant living, une chambre-à-coucher, cuisine, douche avec WC, hall, loggia, 57,37 m2 66,56/1000
		- Lot 024 B A 03:
		L'appartement vingt-quatre (024) comprenant living, une chambre-à-coucher, cuisine, bain avec WC, hall, débarras, balcon, escalier intérieur montant au lot 025 B B 04, 69,67 m2 80,84/1000
		<u>Quatrième étage sous combles:</u>
		<u>Bloc (B):</u>
		- Lot 025 B B 04:
		L'appartement vingt-cinq (025) comprenant une chambre-à-coucher, galerie, débarras, 24,96 m2 28,973/1000
		<u>C) LOTS DES EMPLACEMENTS POUR VOITURES</u>
		Quote-parts des parties communes
		<u>Ensemble (C) à l'extérieur au rez-de-chaussée:</u>
		- Lot 026 C U 00:
		L'emplacement vingt-six (026) 11,50 m2 4,447/1000

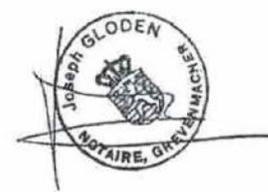
Répertoire  
vol. Case

<u>- Lot 027 C U 00:</u>	
L'emplacement vingt-sept (027)	
11,50 m2	4,447/1000
<u>- Lot 028 C U 00:</u>	
L'emplacement vingt-huit (028)	
11,50 m2	4,447/1000
<u>Ensemble (D) à l'extérieur au rez-de-chaussée:</u>	
<u>- Lot 029 D U 00:</u>	
L'emplacement vingt-neuf (029)	
11,50 m2	4,447/1000
<u>- Lot 030 D U 00:</u>	
L'emplacement trente (030)	
11,50 m2	4,447/1000
<u>- Lot 031 D U 00:</u>	
L'emplacement trente et un (031)	
11,50 m2	4,447/1000
<u>- Lot 032 D U 00:</u>	
L'emplacement trente-deux (032)	
11,50 m2	4,447/1000
<u>- Lot 033 D U 00:</u>	
L'emplacement trente-trois (033)	
11,50 m2	4,447/1000
<u>Ensemble (E) à l'extérieur au rez-de-chaussée:</u>	
<u>- Lot 034 E U 00:</u>	
L'emplacement trente-quatre (034)	
11,50 m2	4,447/1000
<u>- Lot 035 E U 00:</u>	
L'emplacement trente-cinq (035)	
11,50 m2	4,447/1000
<u>- Lot 036 D U 00:</u>	
L'emplacement trente-six (036)	
11,50 m2	4,447/1000
	-----
	1000,000/1000

Le présent règlement de copropriété contient quarante-quatre feuilles.  
Grevenmacher, le 1er août 1990.

Répertoire  
vol. Case

POUR EXPEDITON CONFORME contenant quatre blancs bâtonnés, délivrée sur papier timbré aux fins de la transcription.  
Grevenmacher, le 1er août 1990.



Timbres: 400.-  
Rôles : 800.-

Trente-deuxième et dernier rôle