

5928

L'an DEUX MILLE SEPT.
Le dix-huit avril.
Devant Nous, Antoine HAMAIDE, notaire de résidence à Mons.

A COMPARU :

La Société Privée à Responsabilité Limitée dénommée
ayant son siège social à

Société constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert MICHEL, Notaire à Charleroi, en date du sept juillet deux mille quatre, dont les statuts ont été publiés par extrait à l'annexe du Moniteur Belge du dix-neuf juillet suivant, sous le numéroc

Inscrite au Registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise :

Ici représentée, conformément aux articles 10 et 11 des statuts, par un de ses deux gérants :

plus spécialement nommé à cette fonction aux termes de l'acte constitutif, publié comme dit ci-dessus.

PREMIERE PARTIE

STATUT

CHAPITRE I

- 1.EXPOSE.
- 2.ANNEXE – PLAN.
- 3.URBANISME.
- 4.DECLARATION DE DIVISION.
- 5.CESSION DU DROIT D'ACCESSION.
- 6.DESCRPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - FIXATION DES QUOTITES.

Premier
feuillet

Paragraphe 1 : Exposé :

a) La comparante de première est propriétaire du bien suivant :

Ville de Mons – Huitième division - HYON

Une parcelle de terrain à bâtir située à front de la rue des Canadiens où elle présente une façade de vingt-quatre mètres trente-cinq centièmes, cadastrée section B numéro 22/P, pour une contenance d'après cadastre et mesurage six ares nonante-trois centièmes, tenant aux parcelles cadastrées section B numéros 22/N, 24/N/2, 22/K et à ladite rue.

Ledit bien anciennement cadastré selon titre section B partie du numéro 22/D.

La description du bien est établie selon extrait cadastral délivré notaire soussigné, en date du vingt-cinq juillet deux mille six.

Tel au surplus que le bien est repris comme lot numéro deux et sous liséré vert au plan de mesurage dressé par le géomètre expert immobilier Thibaut COUEZ, de Mons, section de Nimy, le seize décembre deux mille trois ; lequel plan est resté annexé à l'acte reçu par Maître Guillaume HAMBYE,



notaire à Mons, et le notaire soussigné, en date du treize octobre deux mille quatre, dont question ci-après en l'origine de propriété.

ORIGINE DU BIEN :

Originellement, et depuis une période remontant à plus de trente ans, ledit bien appartenait à la

Aux termes d'un acte reçu par Maître Guillaume HAMBYE notaire Mons, et le notaire soussigné, en date du treize octobre deux mille quatre transcrit au premier bureau des hypothèques de Mons, le quatorze octobre suivant, sous le numéro

a vendu le bien, objet des présentes, à la Société Privée Responsabilité Limitée

Tous acquéreurs d'appartements, de parkings ou de locaux privatifs devront se contenter de l'établissement de propriété qui précède et ne pourront exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition de leur acte particulier d'acquisition, les frais d'une expédition ou d'un extrait du présent acte de bas n'étant pas compris dans la quote-part d'intervention imposée aux acquéreurs dans les frais du présent acte.

Clauses spéciales – servitudes :

En ce qui concernent d'éventuelles clauses spéciales la comparante s'en référera à l'acte de division du lotissement –Phase I – reçu par les Notaires Guillaume HAMBYE et Antoine HAMAIDE, de Mons, le trente juin deux mille quatre transcrit au premier bureau des hypothèques à Mons sous la référence 40-T-19/07/2004 - 06713 et s'engage à les imposer à tous ayants droits.

b) La Société Privée à Responsabilité Limitée dénommée se propose d'ériger un ensemble immobilier à usage d'appartements ou de bureaux.

c) La Société Privée à Responsabilité Limitée dénommée nous a prié d'acter authentiquement sa volonté de soumettre ledit immeuble au régime de la propriété horizontale réglé par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre formant les articles 577-2 à 577-14 du code civil, sauf dispositions contraires incluses.

d) PLAN

L'étude des plans et la responsabilité esthétique ont été confiées au Monsieur Mohamed DRAOU, architecte, à Mariembourg, Boulevard de Gare, numéro 65.

Paragraphe 2 : annexe - plan :

La comparante nous a ensuite remis les plans avec détermination de parties communes et privatives et des quotités indivises, qui ont été élaborés par ledit architecte Mohammed DRAOU .

Annexes et plan

La comparante nous a ensuite remis pour être annexés aux présentes les documents suivants :

Annexe un : permis d'urbanisme délivré par la Ville de Mons en date du cinq octobre deux mille cinq.

Annexe deux : un document étant l'annexe au permis d'urbanisme dont question ci-dessus et contenant les plans de situation, d'implantation, de fonds, du rez, du rez+ 1, du rez + 2, du rez + 3, de coupe A-A, de coupe B-B, façades arrière et droite, façade avant et gauche.

Annexe trois : plan d'implantation du terrain du rez de chaussée.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés, après avoir été signés "ne variétur" par la comparante et revêtus de la mention d'annexe par le Notaire soussigné.

Ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante des présentes.

Paragraphe 3 : Urbanisme

La Société Privée à Responsabilité Limitée dénommée déclare, par l'organe de son représentant qu'à sa connaissance, les constructions existantes ont été érigées dans le respect de la réglementation applicable en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et que, dans la mesure où elles devaient être autorisées par un permis de bâtir, celles-ci sont conformes au permis en vertu duquel elles ont été autorisées.

Suivant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine :

- l'affectation prévue pour le bien prédécrit au plan de secteur Mons-Borinage (Arrêté de l'Exécutif régional wallon du neuf novembre mil neuf cent quatre-vingt-trois) est : « zone d'habitat » ;
- que le schéma de structure communal (approuvé par le Conseil Communal de Mons en séance du vingt-sept juin deux mille) place le bien en « zone d'habitat urbain de seconde couronne » ;
- que le bien a fait l'objet d'un permis de lotir délivré par la Ville de Mons sous le numéro LO 1455, en date du dix-neuf avril deux mille un et d'un permis d'urbanisme délivré par la Ville de Mons en date du cinq octobre deux mille cinq, ayant pour objet la construction d'un bloc de six appartements, mais pas d'un certificat d'urbanisme en vigueur.

La créditée déclare que le permis n'a fait l'objet d'aucun recours.

Il est en outre rappelé que :

Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1er, ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement: Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu d'une lettre adressée au notaire soussigné par l'Administration communale de la ville de Mons, en date du treize septembre deux mille six

DEuxième
feuillet



Paragraphe 4 : Déclaration de division :

La comparante déclare opérer la division de l'ensemble immobilier par appartements ou bureaux et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté, actée au présent acte, crée dès ce moment les bureaux ou appartements et autres locaux privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces locaux privatifs comprend :

- a) une partie en propriété privative et exclusive ;
- b) un nombre de quotités dans les parties communes, lesquelles se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

L'aliénation d'un local privatif comportera accessoirement à la fois l'aliénation de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque ou tout autre droit réel grevant un local privatif grevera la fois la partie en propriété privative et exclusive et à la fois les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

Les parties communes seront chacune divisées en dixmillièmes.

Chaque partie privative aura donc sa quotité exprimée en dixmillième dans les parties communes.

Paragraphe 5 : Cession du droit d'accession :

Par le seul fait de devenir propriétaire d'un élément privatif dans l'immeuble, les propriétaires seront censés se céder les uns aux autres le droit d'accession immobilière dont ils bénéficient en vertu de l'article 553 du Code Civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas, pour chacun d'eux aux lots dont ils se sont réservés la propriété privative et exclusive, ainsi qu'aux quotités afférentes à ces lots dans les parties communes de l'immeuble.

Paragraphe 6 : Description de l'ensemble immobilier - Fixation des quotités :

Ce sixième paragraphe se subdivise comme suit :

Alinéa 1 Remarques préliminaires (sept remarques)

Alinéa 2 Description des parties communes.

Alinéa 3 Description des parties privatives

Alinéa 1 Remarques préliminaires

Première remarque : Référence aux plans :

Pour la compréhension de ce qui va suivre, la comparante se réfère expressément aux annexes des présentes, mais également à la situation de fait.

Le principe est que les énumérations qui vont suivre ne seront pas limitatives mais énonciatives, qu'est commun tout ce qui n'est pas privative qu'est commun tout ce qui est réputé commun par les lois, les usages en matière de copropriété, la situation de fait sur le terrain.

Deuxième remarque : Acceptation des quotités telles qu'elles sont fixées :

Les quotités des propriétés privatives dans la partie commune ont été fixées compte tenu de paramètres complexes, qui sont notamment surface, situation, vue, niveau, ensoleillement des pièces, usage administratif des locaux.

Il est par conséquent bien entendu que par le fait même de l'acquisition d'une partie privative, tout propriétaire est censé souscrire et admettre les quotités qu'il reçoit et ce, à forfait.

Qu'il s'interdit par la suite de contester l'importance de ces quotités pour tel ou tel motif, même si la comparaison avec d'autres parties privatives semblait à ses yeux révéler une injustice.

Il est néanmoins bien entendu que les assemblées générales restent en droit selon les prescrits du présent acte et des statuts, si les quorums requis sont atteints, de modifier les quotités dans les différentes copropriétés.

Toutefois par application de l'article 577-9 paragraphe 6, 1° chaque copropriétaire qui estimerait que la répartition des dixmillièmes telle qu'établie ci-après est inexacte ou est devenue inexacte par suite des modifications intervenues dans l'immeuble, pourra demander au juge de paix de rectifier cette répartition des quotes-parts dans les parties communes.

Les quotités qui seront ci-dessous déterminées impliqueront dans le chef des propriétaires ou ayants-droit des parties privatives une participation aux frais inhérents et relatifs aux parties communes, et ce en fonction de leurs quotités respectives.

Troisième remarque : Chauffage, compteurs :

Chaque partie privative est équipée d'une installation individuelle de chauffage qui est installée dans ses locaux privatifs.

Chaque copropriétaire disposera de compteurs séparés tant pour la distribution d'eau et d'électricité.

Quatrième remarque : Frais relatif aux ascenseurs :

Les quotités qui seront ci-dessous déterminées impliqueront dans le chef des propriétaires ou ayants-droit des parties privatives une participation aux frais inhérents et relatifs à la partie commune et ce, en fonction de leurs quotités respectives.

Cinquième remarque : La citerne équipée d'un groupe hydrophore se trouvant à l'extérieur fera partie intégrante du lot « logement 1 » qui en sera propriétaire privatif et en aura par conséquent la charge d'entretien.

Sixième remarque : jardin :

Les jardins du rez de chaussée tel que repris sur le plan d'implantation du terrain du rez de chaussée dressé par ledit architecte Mohammed DRAOU, repris sous la dénomination 01/bis et 02/bis, dont la jouissance exclusive est rattachée respectivement aux locaux « logement 1 » et « logement 2 » de l'immeuble, constituent des parties communes de l'immeuble.

La jouissance exclusive de ces jardins est réservée à titre de servitude gratuite aux occupants desdits locaux privatifs, auxquels ces jardins sont, comme dit ci-dessus, affectés.

oisième
uillet



Les frais d'entretien de ces jardins seront à charge des propriétaires du local privatif auquel la jouissance exclusive de ce jardin est rattachée, les frais de réparation ou de reconstruction restant à charge de la copropriété.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire, ni le droit de couvrir le jardin dont il a la jouissance exclusive, sans autorisation expresse de l'assemblée générale de la copropriété prise à majorité des trois quarts des quotités présentes ou représentées.

Septième remarque : Les balcons ou terrasses :

En ce qui concerne les balcons ou terrasses à usage privatif, l'étanchéité, la chape (au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège) sont parties communes.

Fait toutefois exception le revêtement supérieur (surface de foulée) qui constitue une partie privative.

Alinéa 2 Description des parties communes comprises dans les dixmillièmes.

1) Le terrain :

Les parties communes de l'ensemble immobilier dont question ci-dessus, comprennent d'abord le terrain sur lequel il est édifié.

Chaque propriété privative aura un droit réel de copropriété d'indivision forcée sur ce terrain comme accessoire nécessaire à la propriété privative, ce droit réel sera repris dans les dixmillièmes attribués à chaque propriété privative.

Ces dixmillièmes déterminent les participations financières de chaque propriété privative, de plus ils seront utiles et nécessaires en cas d'aliénation pour fixer les quotités de chacun dans le terrain.

Ils seront également indispensables en cas de destruction de l'immeuble et de vente du terrain ou de reconstruction suivant destructions.

2) Fait également partie des parties communes, tout ce qui est situé à l'extérieur des parties bâties.

3) Les fondations, l'ossature en béton armé, les murs extérieurs du bâtiment, la totalité des toitures et zinguerie, les ornements extérieurs des façades, les gouttières font également partie des parties communes.

4) Les conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone ou de télédistribution pour autant que ces conduites ne soient pas la propriété d'un organisme public font également partie des parties communes et ce, jusqu'à l'endroit où elles atteignent respectivement leur centre de spécialisation et de diversification ; c'est-à-dire l'endroit précis où elles se subdivisent pour alimenter les parties privatives.

Par exemple, les conduites d'électricité seront parties intégrantes des parties communes jusqu'à l'endroit où se trouvent les compteurs privatifs.

5) Tout le réseau de collecte des eaux pluviales est partie commune.

6) Les tuyauteries de décharge des eaux usées provenant tant des locaux privatifs que des parties communes seront parties communes.

7) Seront également parties communes et ce, pour autant qu'ils ne soient pas aliénés au profit d'une société nationale ou régionale de distribu-

les locaux relatifs à l'électricité et à l'eau ainsi que le local de rangement pour le personnel technique sis au rez de chaussée.

Alinéa 3 Description des parties privatives :

Remarques générales relatives aux parties privatives :

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

Ainsi sont privatifs, sans que la liste ci-dessous soit limitative, les éléments constitutifs des lots ou de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci tels :

- les planchers, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement ;
- le revêtement des murs et le plafonnage avec décorations ;
- les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les éventuels volets et/ou persiennes ;
- les murs et cloisons intérieures, à l'exclusion de gros murs, voiles, colonnes et poutres en béton ;
- les revêtements et les garde-corps des balcons ;
- les portes palières, les portes intérieures, les portes de dépendances privatives ;
- les menuiseries et quincailleries ;
- les équipements sanitaires;
- les compteurs à l'usage d'un seul lot.

Description des parties privatives:

Au niveau du rez-de chaussée

- logement 1, à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré jaune, comprenant un hall, une buanderie, un débarras, un living avec coin cuisine, une terrasse, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bains et un water closed, ainsi qu'une citerne d'eau pluviale se trouvant à l'extérieur à l'avant du bâtiment, le tout comprenant mil trois cent quatre vingt-six dixmillièmes (1.386/10.000) dans les parties communes et aucune quotité dans les frais d'ascenseur.

Ainsi que la jouissance privative du jardin 01/bis.

- logement 2, à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré orange, comprenant un hall, une buanderie, un débarras, un living avec coin cuisine, une terrasse, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bains et un water closed, le tout comprenant mil trois cent quatre vingt-huit dixmillièmes (1.388/10.000) dans les parties communes et aucune quotité dans les frais d'ascenseur.

Ainsi que la jouissance privative du jardin 02/bis.

- Six emplacements de parkings repris sous la dénomination parking 1 à 6, comprenant chacun cent quatre-vingt-trois/dixmillièmes dans les parties communes et aucune quotité dans les frais d'ascenseur.

Au niveau du premier étage

- logement 3, à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré vert, comprenant un hall, une buanderie, un débarras, un living avec coin cuisine,

uatrième
euillet



un balcon, un bureau, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bains et water closed, le tout comprenant mil trois cent quatre vingt-six dixmillièmes (1.386/10.000) dans les parties communes et un quart dans les fr. d'ascenseur.

- logement 4, à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rose comprenant un hall, une buanderie, un débarras, un living avec coin cuisine, un balcon, un bureau, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bains et water closed, le tout comprenant mil cinq cent dix-huit dixmillièmes (1.518/10.000) dans les parties communes et un quart dans les fr. d'ascenseur.

Au niveau du deuxième étage

- logement 5, à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré mauve, comprenant un hall, un living avec coin cuisine, un balcon, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bains, un water closed et sous les combles un grenier en nature de mezzanine, le tout comprenant mil cinq cent quarante six dixmillièmes (1.546/10.000) dans les parties communes et un quart dans les frais d'ascenseur.

- logement 6, à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré vert comprenant un living avec coin cuisine, un balcon, un bureau, un hall de nuit, deux chambres, une salle de bains et un water closed et sous les combles un grenier en nature de mezzanine, le tout comprenant mil six cent septante-trois dixmillièmes (1.678/10.000) dans les parties communes et un quart dans les frais d'ascenseur.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PARTIES PRIVATIVES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES.

lots privatifs	Quotités dans les parties communes	quotités dans les frais relatifs à l'ascenseur
Parking 1	183./10.000	Aucune
Parking 2	183./10.000	Aucune
Parking 3	183./10.000	Aucune
Parking 4	183./10.000	Aucune
Parking 5	183./10.000	Aucune
Parking 6	183./10.000	Aucune
Logement 1	1.386/10.000	Aucune
Logement 2	1.388/10.000	Aucune
Logement 3	1.386/10.000	¼
Logement 4	1.518/10.000	¼
Logement 5	1.546/10.000	¼
Logement 6	1.678/10.000	¼
	10.000/10.000	4/4

Handwritten notes:
 1.386
 1.388
 1.386
 1.518
 1.546
 1.678

CHAPITRE II - LES SERVITUDES

Principe général :

Le comparant déclare constituer à titre de servitude perpétuelle réelle au profit et à la charge de chacun des biens privatifs dont l'immeuble

constitué, le passage de toute canalisation, gaine et conduite de cheminée ainsi que toutes les prises de vue, d'air et de jour existante.

Le principe général est que les servitudes de passage ou autres doivent découler de l'usage des lieux et de la nécessité de parvenir dans les locaux privatifs ou communs par les accès prévus à cet effet.

En conséquence, si les présentes omettaient de mentionner l'une ou l'autre des servitudes nécessaires à l'occupation des locaux, à leurs alimentations en eau, gaz, électricité, chauffage, à leurs accès, aux vues desdits locaux sur d'autres locaux, qu'ils soient privatifs ou communs, la situation de fait et le plan annexé aux présentes feraient titre de ces servitudes en tant que droits réels immobiliers et servitudes perpétuelles.

Chaque fois qu'un propriétaire d'une partie privative comprendra dans les parties communes des droits indivis, il n'y aura pas lieu de créer de servitude.

Servitudes particulières :

Il n'existe pas d'autres servitudes particulières que celles dont question ci-dessus

CHAPITRE III - MODIFICATIONS DE LA CONSTRUCTION

La société comparante se réserve le droit :

1) pendant la durée de la construction de l'ensemble immobilier, de modifier les parties communes avec l'accord de l'architecte de l'immeuble pour assurer une exécution conforme aux règles de l'art, ou aux demandes du corps des Pompiers, ou si les modifications sont de nature à améliorer ou à faciliter l'exécution de ces parties communes, ou encore de donner plus de valeur à l'immeuble et plus d'avantages à ses occupants.

2) tant pendant la durée de la construction de l'ensemble immobilier qu'après la fin de celle-ci :

a) de modifier les locaux privatifs non encore vendus de changer leur disposition intérieure, les regrouper, les subdiviser et modifier en conséquence leurs quotités dans les parties communes ;

b) de rendre privatifs des halls d'entrée aux étages ; comme aussi de rendre privatifs des parties communes devenues sans utilité par la réunion de locaux privatifs.

Les plans annexés au présent acte sont uniquement indicatifs tant que les constructions ne seront pas achevées, ils pourront toujours être modifiés comme dit ci-avant à condition que les modifications ne nuisent pas au bon usage des communs.

MANDAT

Chacun des copropriétaires, même après réception définitive des communs donne mandat à la société privée à responsabilité limitée pour céder sous forme de vente, bail, bail emphytéotique les locaux communs à usage de:

- transformation d'électricité, haute tension, basse tension, compteur électrique
- compteur d'eau, de gaz, de répartition de télédistribution.



Chacun des copropriétaires donne mandat à Monsieur Pierre BROUEZ, licencié en droit et notariat, demeurant à Colfontaine section de Wasmes: avec faculté de substituer, de, pour lui et en son nom, le représenter à tous actes rectificatifs ou modificatifs du présent acte de base, pour autant que cela ne modifie en rien les biens privatifs qui lui ont été vendus ainsi que leurs quotités dans les parties communes.

En vertu de ce mandat, Monsieur Pierre BROUEZ, ou son mandataire substitué, pourra passer seul, et sans devoir justifier d'aucun autre pouvoir, les actes jugés nécessaires en vue de rectifier ou de compléter le présent acte de base, toujours sous la condition énoncée ci-avant.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET DIVERSES

Paragraphe 1 : Première assemblée générale :

La première assemblée générale des copropriétaires se tiendra à la première demande de l'un d'eux, aux fins de nommer le syndic.

Sauf avis contraire, la durée de son mandat est de cinq ans. Il est renouvelable.

Exceptionnellement, est désigné en qualité de premier syndic de l'immeuble, la société privée à responsabilité limitée

Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale des copropriétaires.

Paragraphe 2 : Concierge :

Aucun concierge n'est prévu.

Cependant, lors de la première assemblée générale, les copropriétaires pourront décider s'il doit être fait appel à un concierge pour l'entretien de l'immeuble.

Dans ce cas, les copropriétaires auront en charge les frais de location des locaux affectés à la conciergerie, la présente clause n'entraîne aucune obligation pour le vendeur.

Celui-ci ne sera pas obligé de construire une conciergerie ou de mettre un local spécial à la disposition des copropriétaires.

Il sera interdit aux propriétaires et occupants, sauf accord préalable du gérant, d'utiliser les services du concierge pour leurs travaux tant ménagers que professionnels.

Paragraphe 3 : Destination des locaux :

La destination des biens telle qu'elle est déterminée ci-après est faite dans le souci de maintenir aux biens privés leur affectation, tout en préservant l'affectation des autres locaux de l'immeuble.

La destination de l'immeuble ne pourra être modifiée que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Tous les locaux sont réservés à l'habitation privée ou à une profession libérale ou assimilée, et cela en tout ou en partie.

Il faut entendre notamment par les termes "profession libérale assimilée", l'exercice de la profession de médecin, dentiste, paramédical, avocat, notaire, huissier, conseiller juridique, kinésithérapeute, artiste, courtier en assurances, expert comptable, fiscal, fiduciaire et autres.

Les locaux des rez-de-chaussée ne pourront jamais être affectés à usage de café, dancing, salles de jeux ou toutes autres activités bruyantes.

Paragraphe 4 : Assurance.

L'assurance, dont les modalités et conditions sont fixées au paragraphe 5, chapitre II du règlement générale de copropriété sera souscrite à l'initiative de la comparante, pour des montants et garanties suffisants; elle agira tant pour son compte que pour celui des autres copropriétaires. Ces assurances seront placées auprès d'un assureur de premier ordre dont il aura le libre choix, pour une durée d'un an sans plus.

Au terme de cette première année, le syndic nommé par le Conseil de gérance conformément à la loi, souscrira lui-même les assurances requises, fera toutes diligences nécessaires à procurer une garantie permanente à la copropriété, et en acquittera les primes en temps utile.

La charge des primes payées (frais et impôts compris) sera répartie par le syndic entre les copropriétaires, comme charges communes, en proportion de leurs droits dans les parties communes et sur base de la prime qui aurait été payée en dehors de toute aggravation du risque engendré par l'activité exercée par un copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble ou du chef du personnel qu'il occupe et plus généralement pour toute cause personnelle à un copropriétaire, locataire ou occupant. La surprime générale qui résulterait de ladite aggravation sera à la charge exclusive du ou des copropriétaires qui aura(ont) soit mis en place, soit autorisé, les activités aggravantes, engendrant des surprimes dans le chef de l'assureur.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quant il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires. A défaut de quoi, le syndic pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Paragraphe 5 : Ouverture des compteurs et garanties :

Le placement, le raccordement et l'ouverture des compteurs privatifs d'électricité, d'eau, de gaz, ainsi que les garanties à verser aux sociétés distributrices intéressées sont du ressort exclusif et à la charge de chaque propriétaire.

Ces compteurs seront loués aux sociétés distributrices.

Il appartiendra à chaque propriétaire de se mettre en rapport directement avec ces sociétés afin de procéder aux formalités nécessaires.

Il en est de même pour le raccordement à la télédistribution, u téléphone et au réseau d'égouttage.

Paragraphe 6 : Publicité et enseignes lumineuses :

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

2) Toute publicité autre ne sera autorisée que concernant l'activité exercée par l'occupant.

A ce sujet, les précisions suivantes sont formulées :

a) Tout occupant exerçant une activité professionnelle autorisée pourra apposer sur la porte particulière des locaux privatifs une plaque de modèle et de dimensions agréés par le vendeur, et par le Conseil de Gérance dès qu'il aura été élu.



Il sera également permis d'apposer dans les mêmes conditions une plaque identique dans le hall d'entrée de la résidence ou sur le mur extérieur selon l'avis de l'architecte de l'immeuble.

b) Toute enseigne lumineuse est interdite à l'extérieur, sauf accord de l'assemblée générale et à condition d'obtenir les autorisations qui seraient requises auprès des autorités compétentes et ce uniquement pour les rez-de-chaussée.

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

Paragraphe 1 : Dispositions générales :

Conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre formant les articles 577-1 et 577-14 du code civil, le statut de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur sont définis et arrêtés ainsi qu'il suit :

L'ensemble de ces conventions forme le règlement de copropriété.

Paragraphe 2 : Statut de l'immeuble :

Le statut de l'immeuble règle la détermination de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que dans les conditions déterminées ci-après.

Ce statut sera d'ailleurs opposable à tous par la transcription qui sera faite à la Conservation des Hypothèques, et il en sera de même pour les modifications éventuelles.

Paragraphe 3 : Règlement d'ordre intérieur :

Le règlement d'ordre intérieur fixe les limites de la jouissance des copropriétaires et règle les détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble. Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

CHAPITRE II Propriété privative - copropriété commune

1) Composition de l'immeuble :

L'immeuble comprend des parties privatives qui font l'objet d'une propriété exclusive et personnelle et des parties communes.

Ces parties communes sont rattachées à titre d'accessoire inséparables aux propriétés privatives et la propriété de ces parties communes appartiendra indivisément à tous les propriétaires des parties privatives dans la mesure de leur quotité.

2) Division des parties communes :

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux propriétés privées dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Le tableau indiquant les quotités des parties communes jointes à chacun des éléments privatifs du complexe se trouve détaillé en l'acte de base.

3) Parties communes :

La notion de service ou d'utilité à l'ensemble de l'immeuble est le critère de détermination des parties communes. En cas de doute, la question sera tranchée souverainement par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Sont notamment parties communes : le sol, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, colonnes, et caetera...), les gaines et souches de cheminées, de chauffage, d'aération et autres, le réseau général d'égoûts, comprenant les conduites, chutes et ventilations principales, aériennes et souterraines (à l'exclusion des égoûts privés), les canalisations et conduites générales de toute nature (eau, gaz, électricité, chauffage) avec leur machinerie.

Sont exceptées toutefois les parties de ces conduites, cheminées et canalisations se trouvant à l'intérieur des propriétés privées et à leur usage exclusif, les passages publics et d'une manière générale, toutes les parties communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, et l'usage, pour autant qu'elles servent à l'ensemble du bâtiment sans aucune distinction.

4) Modification des parties communes :

Les travaux de modification aux parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, ne pourront être décidés et exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

Cette règle s'applique également à toutes les parties privées visibles de l'extérieur.

5) Aliénation des choses communes :

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les parties privées dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel sur un local privatif greve de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

6) Parties privées :

Est privatif ce qui est affecté à l'usage privé d'un copropriétaire. Sont donc propriété privée, toutes les choses qui ne sont pas à usage commun.

Partant de ce principe, sont choses privées : les parties constitutives du local privatif (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec son soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune particulière, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue, galerie et cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps s'il en existe, les portes donnant accès aux parties communes ; toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures d'un bien privatif et se trouvant à son usage exclusif ;

Septième
feuillet



les installations sanitaires, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, la décoration intérieure, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du bien privatif et qui est à son usage exclusif.

En outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative d'un bien, mais exclusivement à son usage, est également privatif (exemple : conduites spéciales des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, de la télévision et caetera...).

7) Droits sur les propriétés privatives :

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par la loi et le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et caves, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privatifs, aucune modification aux choses communes qui puisse compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble, sauf à se conformer au point huit ci-après.

En cas de travaux, les honoraires et les frais sont à la charge exclusive du propriétaire qui les a fait exécuter.

8) Modifications à la structure porteuse de l'immeuble -stabilité.

Toutes modifications à l'immeuble qui affecteraient la structure porteuse de celui-ci ou qui risqueraient de mettre en péril sa stabilité, doivent être avant l'exécution des travaux, soumises à l'approbation de l'assemblée générale délibérant à la majorité des trois/quarts et après consultation d'un architecte.

9) Volets - téléphonie sans fil - télévision :

Les propriétaires ou occupants pourront établir des volets persiennes intérieures ou autres dispositifs de protection et ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, de radiodiffusion, de télévision mais à ce sujet, le syndic de l'immeuble établira un règlement d'ordre intérieur, étant entendu toutefois que les fils d'accès ne pourront emprunter les façades.

Le téléphone peut être également installé dans les locaux privatifs, tout aux frais, risques et périls du copropriétaire qui procède à l'installation.

L'immeuble est raccordé à la téléphonie et à la radiodistribution.

L'installation de toute antenne particulière est interdite.

CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

1) DENOMINATION SIEGE

Cette association est dénommée « **Résidence Les Laurentides** »

Elle a son siège dans l'immeuble, à Mons, section d'Hyon, rue des Canadiens numéro 252 où elle disposera d'une boîte aux lettres.

2) Personnalité juridique - Composition

En vertu de la loi l'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision.
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront cependant du droit d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quotes parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

3) Objet social

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

4) ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES A/ ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

1) Pouvoir de l'assemblée :

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration et de la gestion de l'association des copropriétaires en tant qu'il s'agit d'intérêts communs, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

2) Délibérations :

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes parts dans les parties communes

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins.

Elle pourra délibérer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix des copropriétaires.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés, les défaillants seront considérés comme s'opposant à la proposition.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

L'assemblée oblige, par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

3) Assemblée statutaire.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, aux jour, heure et lieu indiqués dans les convocations et à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

huitième
feuillet



Sauf indication contraire du syndic, qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations ; ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

4) Convocations :

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire. Les convocations sont faites quinze jours francs au moins à l'avance par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

Ce délai sera de cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si cette première assemblée générale n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième séance, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et de dix jours francs au plus.

5) Ordre du jour :

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour.

Cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter toutes autres questions, mais il ne pourra être pris, en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire, sauf accord unanime de tous les copropriétaires, s'ils sont présents ou représentés.

6) Composition :

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de l'immeuble, quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

Si le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire copropriétaire, non pour le représenter aux assemblées générales mais pour représenter un copropriétaire s'il n'est porteur d'un mandat écrit sur lequel il est stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de quoi le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute d'avoir fait connaître au syndic (par lettre recommandée) contre accusé de réception) tout changement d'adresse ou tout changement

propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

7) Président :

L'assemblée désigne, si elle le souhaite pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix présentes, son Président qui pourra se faire assister par deux assesseurs. Ils peuvent être réélus. S'il n'y a pas de candidature à ces postes, la présidence de la première assemblée générale sera dévolue de plein droit au propriétaire du plus grand nombre de dixmillièmes et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux, et les deux assesseurs devront être choisis parmi les propriétaires possédant le plus grand nombre de quotités dans les parties communes.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

B/ SYNDIC

1) Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge de paix, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

2) Responsabilité - délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées

3) Rémunération

Le mandat du syndic peut être rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination

4) Démission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci ne puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

C/ GERANCE

L'assemblée générale de copropriétaires décide à la majorité des trois quarts des voix de la création et de la composition d'un conseil de gérance.

Ce conseil de gérance aura pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

CHAPITRE IV : Réparations et travaux

1) Principe :

Les frais occasionnés et effectués pour les parties communes seront supportés par tous les copropriétaires.

2) Catégorie de réparations et travaux :

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

1. REPARATIONS URGENTES ;
2. REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES ;
3. REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES.

3) Réparations urgentes :

Le syndic a pleins pouvoirs pour faire exécuter les travaux ayant caractère absolument urgent et indispensable, sans avoir besoin de l'autorisation.

Cependant, les copropriétaires en seront informés.

4) Réparations indispensables mais non urgentes :

Ces réparations sont décidées par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, convoquée le cas échéant en séance extraordinaire par le syndic, ou, s'il existe, par les membres du conseil de gestion.

5) Réparations et travaux non indispensables mais entraînant agrément ou une amélioration :

Ces travaux de réparations devront être demandés par les copropriétaires possédant au moins un/quarter des quotités et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des copropriétaires de l'immeuble possédant les trois/quarters des voix présentes.

Toutefois, ces travaux pourront être exécutés par des propriétaires possédant ensemble septante pour cent des parties communes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

6) Obligation des copropriétaires :

Les copropriétaires ou occupants doivent donner accès à leurs locaux privatifs pour toutes réparations, l'entretien et le nettoyage des parties communes généralement quelconques.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être demandé du premier juillet au quinze septembre.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habilité par l'agglomération montoise dont le nom et l'adresse devront être connus par le syndic, de manière à pouvoir accéder au local privatif si la chose est nécessaire.

S'ils n'ont pas rempli cette obligation, le syndic a le droit en cas de nécessité, de faire procéder à l'ouverture forcée des portes d'entrée, des locaux privatifs et ce, aux frais des copropriétaires, locataires ou occupants défaillants.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

CHAPITRE V : Assurances et Reconstructions.

1) Principes :

Sous réserve de ce qui est dit dans les dispositions transitoires à la rubrique "Assurances" ;

A. Le syndic a la charge de souscrire, pour le compte des copropriétaires de l'immeuble, une ou des assurances comportant la garantie des risques contre l'incendie, la foudre, les explosions, la chute ou le heurt d'appareils de navigation aérienne ou d'objets qui en tombent ou qui en sont projetés, le heurt de tous autres véhicules ou animaux, les dégâts des eaux intérieurs et extérieurs, les dommages dus à l'action de l'électricité, le bris de vitrages, la tempête, la grêle, la pression de la neige et de la glace, les conflits, la responsabilité civile immeuble ainsi que celle découlant de la responsabilité civile du personnel assujéti au service de la copropriété.

Ces assurances couvriront tant les parties privatives que communes de l'immeuble, ainsi que le matériel immobilisés par nature, par incorporation ou par destination et garantiront les périls susvisés suivant les dispositions des polices d'usage en Belgique.

Le(les) contrat(s) d'assurance(s) souscrit(s) comporte(nt) les capitaux couvrant :

1°) le chômage mobilier ;

2°) le recours des tiers, des locataires ou occupants

3°) les frais de sauvetage (article 52 de la loi)

4°) les frais de déblais et démolitions, de pompiers, d'extinction et de conservation,

5°) les frais d'expertise.

Les contrats d'assurances souscrits en exécution de ce qui précède devront prévoir un abandon de recours des assureurs ainsi qu'une extension du bénéfice des assurances de responsabilité, au profit des propriétaires, du syndic, des colocataires ou occupants de l'immeuble.

Les propriétaires, le syndic, les colocataires ou occupants de l'immeuble ainsi que leurs assureurs subrogés, renoncent à exercer entre eux des recours consécutifs aux sinistres couverts par ces contrats d'assurances.

Toutefois, en matière de responsabilité civile immeuble, les propriétaires, le syndic, les colocataires ou occupants de l'immeuble seront considérés comme tiers entre eux.

B. Les valeurs de l'assurance de reconstruction au jour du sinistre, ainsi que les capitaux à assurer en application des polices mentionnées ci-dessus, seront approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires. Le syndic devra, à cet effet, faire toute diligence nécessaire; il pourra faire appel à un expert préalablement agréé par l'assureur choisi afin de souscrire les contrats en valeur agréée (article 55 de la loi).

C. Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours pour la conclusion des assurances susénoncées et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra les signer valablement à leur place, de plein droit et sans mise en demeure.

D. Toutefois, les premières assurances seront souscrites par le vendeur, comme il est dit à l'acte de base.

2) Assurance complémentaire :

Il est toujours loisible à un copropriétaire de contracter pour son compte personnel, auprès de la compagnie assurant l'immeuble contre les risques de l'incendie ou d'une autre compagnie, une assurance complémentaire, à

condition d'en supporter les charges et primes et de déclarer les capitaux couverts aux compagnies auprès desquelles les assurances prévues au dessus, ont été réalisées.

Ce complément d'assurance pourra couvrir des capitaux supplémentaires:

- soit que le copropriétaire intéressé juge les capitaux fixés l'assemblée générale insuffisants,
- soit qu'il désire couvrir des améliorations, des risques différents couverts par l'assemblée générale, par exemple la perte des loyers.

Dans cette hypothèse, le copropriétaire aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et il en disposera en toute liberté dans le cadre des obligations imposées par la police.

3) Primes et surprimes:

La charge des primes (frais et impôts compris) résultant des assurances souscrites par le syndic sera répartie par celui-ci entre les copropriétaires, comme charges communes, en proportion de leurs droits dans les parties communes et sur base de la prime qui aurait été payée en cas de toute aggravation du risque engendrée par l'activité exercée par le copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble ou du chef du personnel qu'il occupe et plus généralement pour toute cause personnelle à la charge du copropriétaire, locataire ou occupant.

La surprime générale qui résulterait de ladite aggravation sera à la charge exclusive du ou des copropriétaires qui aura(ont) soit mis en place, autorisé, les activités aggravantes, engendrant des surprimes dans le contrat de l'assureur.

4) Règlement d'indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

1°) Si le sinistre est partiel

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité payée par l'assureur se révèle insuffisante pour remettre les lieux en état, le supplément sera recouvré par le syndic auprès de tous les propriétaires, en proportion de leurs quotités dans les parties communes, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de sa reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux propriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

2°) Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment:

A. L'indemnité devra être affectée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes, en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale; et que les assureurs aient accepté la validité d'une telle clause dans les conditions particulières du contrat d'assurance.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de construction, le supplément devra être pris en charge par les copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Ledit supplément sera exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception dans le délai précité.

B. Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui se seraient abstenus ou auraient voté contre la volonté de reconstruction seront tenus, dans le mois de la décision de l'assemblée générale, de céder à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, sous réserve de leur quote-part dans l'éventuelle indemnité de reconstruction leur revenant.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance dans le ressort duquel est situé le bien, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de cession sera payé de la manière suivante :

a) un tiers au comptant ;

b) un tiers la première année, et le dernier tiers la seconde année, plus les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

C. Si l'immeuble n'est pas reconstruit et si l'assurance ne stipule pas l'obligation de reconstruire, le régime de la copropriété prendra fin.

Les choses communes seront partagées ou licitées dans les conditions déterminées par l'assemblée générale.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis d'après les quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

D. En cas de destruction totale ou partielle provoquée par une autre cause que l'incendie, les mêmes règles seront appliquées.

Même si aucune indemnité n'était allouée, l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes pourrait décider de la reconstruction de l'immeuble.

E. En cas de destruction partielle ou totale, la reconstruction s'effectuera sur base des plans primitifs, sauf accord unanime des copropriétaires sur des modifications à apporter à ces plans.

5) Mobilier - Abandon de recours :

Les copropriétaires, locataires et/ou occupants de l'immeuble devront assurer personnellement et à leurs propres frais leur mobilier, ainsi que les aménagements immobiliers contre le risque d'incendie, foudre, explosions, chutes d'avions et dégâts des eaux.

Les polices d'assurances devront prévoir un abandon de recours contre les copropriétaires, le syndic, les colocataires et/ou occupants de l'immeuble.

6) Engagements des assureurs :

Chaque police dont question au présent paragraphe cinq (assurance et reconstructions) stipulera l'engagement des assureurs d'aviser le syndic par pli recommandé à la poste, quinze jours au moins à l'avance, de toute décision mettant fin au contrat, en ce compris l'arrivée du terme, ou en suspendant les effets.

CHAPITRE VI Concierge - Femme d'ouvrage :

1) Engagement :

Pour assurer le service d'entretien de l'immeuble, un technicien surface ou une société de service peut être engagée par le syndic, qui fixe leurs rémunérations.

Les modalités d'engagement et de rupture de contrat seront fixées par le syndic.

Les personnes ou société engagées devront faire tout ce que le syndic lui demandera pour le service de l'immeuble.

Seul le syndic pourra donner des ordres.

Ceci sans préjudice à la déférence dont il doit faire preuve envers les occupants de l'immeuble.

2) Obligations :

Toute personne au service de l'immeuble sera soumise à toutes les obligations prévues par les présentes et édictées par le syndic, pour le personnel attaché au service de l'immeuble.

CHAPITRE VII : Répartition des charges et recettes communes

1) Principe :

Les charges communes comprennent, de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et au maintien du bon ordre de l'immeuble.

C'est ainsi que doivent normalement être considérées comme charges communes, sans que cette énumération soit limitative.

1°) les frais d'entretien et de réparation des parties communes ;

2°) les frais d'administration, le salaire du syndic ;

3°) les primes d'assurances ;

4°) les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement des appareils ou leurs accessoires, sauf dérogation prévue à l'acte de base ;

5°) les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement des appareils électriques et la consommation d'énergie ;

6°) le salaire de la femme d'ouvrage ou de sociétés de service, s'il y a lieu ;

2) Dépenses communes - Provisions :

Le syndic est mandaté pour réclamer une provision aux copropriétaires pour faire face aux dépenses communes.

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés lors de l'assemblée générale ordinaire.

En cas de dépenses exceptionnelles, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire.

L'assemblée fixe, si elle le juge nécessaire, les sommes à verser par les copropriétaires pour constituer un fonds de rénovation qui servira à payer

les réparations ou améliorations éventuelles et décide du placement de ce fonds, en attendant qu'il soit utilisé.

A défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant, au nom de l'association des copropriétaires, après avoir pris s'il existe, l'avis conforme du conseil de gérance.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement le propriétaire défaillant, au nom de l'association des copropriétaires.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure un intérêt au taux légal, net d'impôt, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à celle-ci et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si le local privatif du défaillant est donné en location, le syndic a délégation pour toucher directement du locataire le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la copropriété. Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au syndic et quittancées valablement par lui.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

Si un copropriétaire s'obstinaît à ne pas verser la provision au syndic, ce dernier pourra, prendre toutes les mesures nécessaires et notamment bloquer les services d'électricité, d'eau et de gaz desservant l'appartement du défaillant.

En cas de vente d'un lot privé, le syndic pourra au nom de l'association des copropriétaires, obtenir du juge de procéder à une saisie arrêt entre les mains du Notaire instrumentant dont question à l'article 577-11 du code civil.

3) Répartition :

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités dans les parties communes.

Sauf convention contraire, la participation d'un propriétaire dans les charges communes prend cours à compter de l'acte notarié d'acquisition de son appartement.

Il en est de même en ce qui concerne les frais d'administration.

Les copropriétaires sont seuls responsables vis-à-vis du syndic pour la contribution due par leurs locataires éventuels pour les charges communes.

En ce qui concerne les consommations particulières d'eau chaude et froide, de l'électricité, de chauffage, elles sont également à charge du propriétaire à compter de l'acquisition de son appartement.

Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires.

Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le syndic peuvent être scindés en deux parties, savoir :

- La première partie à charge du propriétaire comprenant les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation, l'assurance incendie de l'immeuble et les peintures extérieures ;

- La seconde partie à charge du locataire comprend toutes les autres charges communes ainsi que les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives et la rétribution du syndic.

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 de la délégation de loyers, de l'occupant au syndic, au profit de l'association des copropriétaires et à concurrence des sommes dues pour les charges avec tous accessoires, cette délégation emportant libération de l'occupant vis-à-vis de son propriétaire de toutes sommes quittancées par le syndic.

4) Fonds de réserve :

La création d'un fonds de réserve destiné à couvrir la réparation et les travaux à venir, de même qu'alimenter un fonds d'amortissement est décidé par le présent règlement.

Les contributions destinées à alimenter ce fonds, seront fixées par l'assemblée générale pour les dépenses générales.

Les sommes ainsi versées seront placées par les soins du Syndic sur un compte-vue au nom de l'association des copropriétaires dans un établissement accordant un intérêt sur des placements.

Le règlement des contributions se fera comme dit ci-avant.

5) Consommation particulière - Eau - Gaz - Electricité :

La consommation individuelle de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous les frais relatifs à ces services (placement et raccordement des compteurs et autres) sont payés et supportés par chaque propriétaire.

L'assemblée générale peut, à tout moment, décider, à la simple majorité des voix présentes, le placement ou la suppression des compteurs spéciaux pour tous les services généraux, ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services (eau-gaz-électricité) autres que ceux ci-avant prévus.

6) Impôts :

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

7) Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire :

Dans le cas où un propriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation. Il en sera ainsi notamment en cas d'utilisation plus intensive que normalement des parties communes par les occupants de certains lots privés.

8) Recettes :

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chacun des copropriétaires dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

9) Rapport avec les locataires :

Le syndic n'ayant pas de rapports réglementaires avec les locataires, il pourra toutefois, dans l'intérêt général, procéder auprès d'eux à l'encaissement des dépenses locatives, sans pour autant qu'il en ait l'obligation.

A cet effet, chaque copropriétaire qui décide de lui confier cette mission, devra souscrire une convention commune et un mandat pour agir en justice s'il y a lieu, de manière à ce que le gérant puisse prendre les dispositions aptes à l'exercice de cette mission particulière qui lui sera rétribuée par le copropriétaire.

TROISIEME PARTIE - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

1) Généralités :

La jouissance du complexe et les détails de la vie en commun font l'objet d'un règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée générale des copropriétaires peut modifier ce règlement par décision prise à la majorité des trois/quarts des voix présentes.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des diverses assemblées et être, en outre, insérées dans un livre dénommé "Livre de Gérance", tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte le statut réel de l'immeuble, les règlements d'ordre intérieur et les modifications apportées à l'un ou l'autre de ceux-ci.

Ce "Livre de Gérance" pourra être consulté sur place par tous les copropriétaires intéressés, locataires et ayants-droit, à première demande de ces derniers.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce Livre de Gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans les droits et obligations résultant des stipulations de ce Livre de Gérance et des décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

2) Obligations des propriétaires d'appartements ou de bureaux en cas de mutation entre vifs ou à cause de mort :

Le syndic tient à jour la liste de tous les copropriétaires.

Toute mutation dans la propriété d'un bien privé lui est notifiée, par les soins des parties, dans les deux mois de sa date, par l'envoi recommandé ou par la remise contre accusé de réception, d'une attestation mentionnant notamment la date et la nature de la mutation ainsi que l'identité et le domicile du nouveau propriétaire et délivrée par le notaire instrumentant en cas de mutation entre vifs ou le notaire liquidateur de la succession en cas de mutation pour cause de décès.

Jusqu'à cette notification, l'ancien propriétaire ou les ayants-droit ou ayants-cause du propriétaire décédé sont, solidairement et indivisiblement, obligés aux charges communes afférentes au bien muté.

En cas d'indivision d'un bien privé ou de démembrement de la propriété de celui-ci, le gérant doit être avisé par lettre recommandée du nom et de l'adresse de celui des propriétaires ou titulaires de droits réels qui les représente valablement à l'égard de la copropriété.

3) Boîte aux lettres :

Chaque surface ou bureau disposera d'une boîte aux lettres particulière, dans le porche d'entrée.

Sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, le cas échéant, l'étage où se trouve son local privatif.

Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, gravées ou sur porte étiquette, admis par l'assemblée générale des copropriétaires.

4) Entretien :

Les travaux de peinture aux façades, quelles qu'elles soient y compris les châssis, portes, garde-corps et volets devront être faits aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Les travaux d'entretien des parties privées qui intéressent l'harmonie de l'immeuble devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière que l'immeuble conserve son aspect soigné et de bon entretien.

5) Ordre intérieur :

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, la cage d'escalier, les dégagements, devront être maintenus libres en tout temps. Elles ne pourront être utilisées à des fins privées.

Il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit.

Il ne pourra de même y être effectué aucun travail quelconque, à l'exception des travaux d'entretien et de réparation.

Les halls d'entrée ne pourront pas servir de salle d'attente pour les bureaux.

Les tapis, le linge et autres objets ne pourront être secoués qu'aux heures indiquées par le syndic.

6) Animaux :

Les animaux bruyants, malodorants ou dangereux sont interdits.

L'assemblée générale pourra cependant à la majorité simple accorder des autorisations toujours révocables par elle.

Les chiens et les chats sont tolérés mais ils ne pourront se trouver dans les parties communes sans être accompagnés, tenus en laisse, ou sur les bras.

Si l'un des animaux tolérés était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal, cause du trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourrait obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cinq euros par jour de retard après signification sous pli recommandé, de la décision de l'assemblée. Ce propriétaire sera astreint à

verser cette somme à titre de recette commune particulière, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité des trois/quarts des votants, et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

7) Usage des ascenseurs :

L'usage des ascenseurs doit être conforme aux normes en vigueur.

Il est interdit pour les aménagements et déménagements.

Il est interdit également d'introduire dans les ascenseurs des vélos ou autres objets pouvant abîmer ou griffer les parois.

8) Chauffage des appartements :

Les copropriétaires devront veiller à ce que leur lot privatif soit toujours entièrement chauffé à une température minimum de dix degrés centigrades, même s'il n'est pas occupé.

9) Moralité - Tranquillité :

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter ou occuper l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal.

L'emploi des instruments de musique, et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble, et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

10) Appareils électriques :

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception radiophonique.

11) Rideaux, persiennes ou stores

En ce qui concerne les rideaux, persiennes ou stores, seul des rideaux de couleur blanche et des persiennes ou stores de ton pastel, pourront être placés derrière les fenêtres ou baies des parties privatives.

QUATRIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AUX APPARTEMENTS, LOCAUX A USAGE DE BUREAUX .

1) Vente et location.

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.

Les propriétaires sont tenus d'annexer aux baux le présent acte de base et le règlement de copropriété et tous autres règlements ou décisions formant la charge de l'immeuble.

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 du présent règlement général de copropriété, avec ses modifications éventuelles ou avec celles de l'acte de base, entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire, et l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée. Ils contiendront aussi la délégation de loyer prévue au point deux du chapitre 7 de la deuxième partie "Répartition des charges et recettes communes".

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 par le présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance entière.

Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le gérant, un mois d'avance au moins, de la date du départ de leurs locataires et seront de toute façon responsables du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par leurs dits locataires à la gérance 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 tout 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 et du règlement général de copropriété et des règlements divers qui forment la charte de l'immeuble, ce qui devra être reconnu "pour décharge" par les locataires.

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

Le syndic est mandaté pour porter à la connaissance des locataires toutes les modifications au règlement de copropriété, ainsi que les décisions et consignes de l'assemblée générale.

En cas d'inobservance de la charte de l'immeuble par un locataire, le propriétaire, après un second avertissement du syndic est tenu de demander la résiliation du bail ou, à défaut, l'assemblée générale, à la majorité simple des voix, pourra demander la résiliation du bail.

2) Matières inflammables, dangereuses, insalubres ou incommodes :

Il ne pourra être établi dans les locaux aucun dépôt de matières inflammables, dangereuses, insalubres ou incommodes.

Si l'exercice d'une profession exigeait semblable dépôt, une autorisation spéciale pourra être délivrée par l'Assemblée des copropriétaires.

Cette autorisation ne pourra être délivrée qu'après octroi des autorisations administratives nécessaires et après que toutes les dispositions auront été prises pour assurer la sécurité de l'ensemble et éviter toute nuisance à ses occupants.

L'association des copropriétaires n'assumera aucune responsabilité particulière du chef de l'octroi de cette autorisation qui pourrait être retirée pour des motifs justifiés par l'assemblée générale.

D'autre part, les occupants devront veiller spécialement à ne jamais laisser dans leurs locaux privatifs aucun objet en état de décomposition ou dégageant des odeurs désagréables pour les occupants des autres locaux.

Ils devront, suivant la nature de la profession exercée dans leur local, prendre à leurs frais toutes dispositions pour l'élimination, dans leur propre local, de toute odeur particulière.

3) Obligations réelles :

Les diverses obligations imposées aux locaux privatifs constituent des obligations réelles suivant ceux-ci en quelques mains qu'ils passent.

Elles seront opposables à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels ou de jouissance de ces locaux.

Les baux devront, le cas échéant, contenir la mention expresse que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

4) Clause arbitrale :

En cas de différend pouvant survenir entre les copropriétaires et l'association des copropriétaires ou entre eux et le syndic, toutes les difficultés d'interprétation ou d'exécution, soit du présent acte de base, au statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, seront soumises à un arbitre statuant en dernier ressort.

Cet arbitre sera choisi de commun accord par les parties ou, à défaut d'accord, par le Président du Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble.

ELECTION DE DOMICILE

Election de domicile est faite par la comparante en son domicile ou siège social.

De plus, dans chaque convention relative à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributive de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de la situation du bien ; faute de quoi, ce domicile sera de plein droit réputé être élu dans l'immeuble même.

Il sera toutefois loisible aux parties de faire toutes sommations ou significations au domicile réel des parties ou au domicile élu dans un acte de vente ultérieur.

Il est dû cinquante euros pour droit d'écriture.
DONT ACTE.

Fait et passé à Mons, lieu et date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée, la comparante et le Notaire ont signé.

Quinzième et
dernier feuillet

Enregistré au Bureau de l'Enregistrement

à Mons le vingt quatre avril deux mille

29

Voi. 10000 Fci. 74 Ca. 23 Rôles(s) Renvois(s)

Regu: vingt cinq euros

25000

