

cap T. 6000
R. 4800
Plan T. 2400

N° 15.870
Du 14/3/1996

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
de la RESIDENCE D A O U S T, dont le siège social sera établi à
5500 DINANT, rue Daoust

N° 15.870
Du 14/3/1996
ACTE DE BASE.
Dossier :

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-SIX,

Le quatorze mars.

Devant nous, Henri-M. MATTOT, notaire à Dinant,

ONT COMPARU :

De première part :

De seconde part :

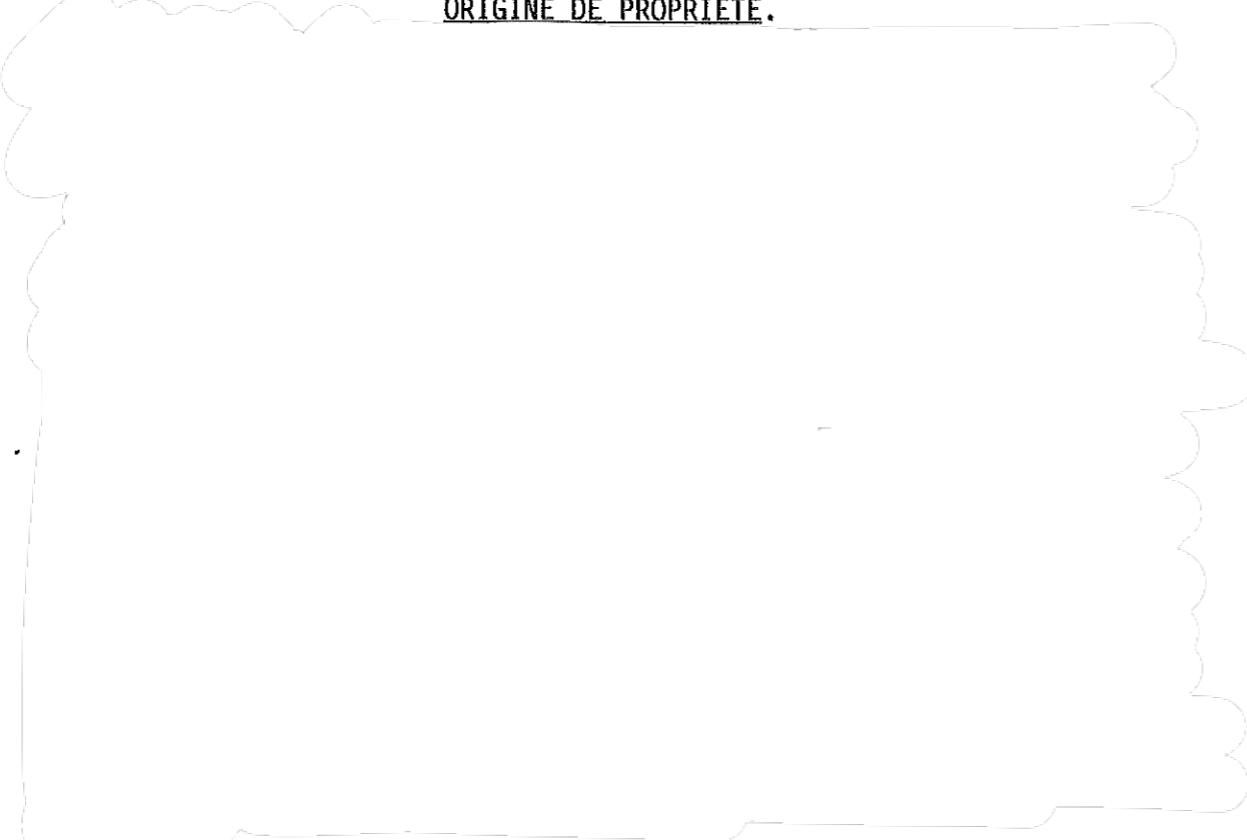
K583854

Premier rôle.



LESQUELS EXPOSENT PREALABLEMENT CE QUI SUIIT :

est propriétaire du bien suivant:
Ville de DINANT, première division.
Une parcelle de terrain située à l'angle de la rue Daoust et de la
place d'Armes, paraissant cadastrée ou l'avoir été section D numéro
4/B, pour une contenance de trois ares septante centiares, joignant la
rue Daoust, la place d'Armes et la propriété Herbecq, ou représentants.

ORIGINE DE PROPRIETE.AUTORISATION DE BATIR.

_____ autorise la société _____ à bâtir, à ses risques et périls, sur le terrain précité, un immeuble à appartements multiples qui sera dénommé "RESIDENCE DAOUST", comprenant cinq niveaux sur rez-de-chaussée, avec garage en sous-sol, qui sera la propriété de la dite société et qu'elle pourra réaliser à son bénéfice.

A cet effet, _____ a fait dresser les plans de cet immeuble, par le Groupe Gamma, atelier d'architecture à La Louvière, et le permis de bâtir a été accordé, sur base de ces plans, par délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de Dinant, le vingt-trois mai mil neuf cent nonante-cinq.

Les travaux de construction de l'immeuble ont débuté le vingt-trois janvier mil neuf cent nonante-six.

RENONCIATION A ACCESSION.

_____ déclare renoncer purement et simplement, au profit de _____, qui accepte, au droit d'accession lui appartenant sur les constructions, plantations et ouvrages qui seront érigés.

Cependant, _____ exclut de la renonciation ci-dessus les quotités ci-après précisées, qui seront attachées aux parties privatives à ériger pour son compte par _____ aux frais et sous la responsabilité de celle-ci, dans l'immeuble dont s'agit et qui resteront sa propriété personnelle, savoir :

- au deuxième étage : pour l'appartement formant coin de la rue Daoust et de la place d'Armes, dénommé APPARTEMENT C 2 avec, au sous-sol, l'emplacement pour parking numéro 6.

b) des avantages et des inconvénients découlant des précisions et accords fixés par les présents statuts et ceux découlant de la situation de l'indivision et de la copropriété forcée.

Pour tout ce qui concerne les points qui ne sont pas prévus aux présents statuts, les comparants déclarent s'en référer aux dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, telles que modifiées par celles de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et, pour autant que de besoin, aux usages des lieux.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présents statuts.

ELECTION DE DOMICILE - CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Pour l'exécution des présentes, les comparants élisent domicile en leur demeure et siège social respectifs.

Au vu des documents requis par la loi, le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant de première part.

DONT ACTE, fait et passé à Dinant.
Lecture faite, les comparants ont signé avec nous, notaire.

Vingt-huitième rôle.



F172/1996

Enregistré à Dinant
le vingt-trois mars 1900 nonante-six
vol. 5204 fol. 5 case 9
Vingt-huitième rôle dans renvoi
Reçu : mille francs (1000 Frs).

Le Receveur,

TITRE III :REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est en outre arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications, à l'unanimité des copropriétaires.

Ce règlement d'ordre intérieur demeurera annexé aux présentes, avec lesquelles il sera enregistré.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, sur l'existence de ce règlement d'ordre intérieur et de toutes modifications qui y seraient apportées.

CONTRADICTION AVEC LA LOI.

Au cas où les dispositions spéciales impératives, ou règlements impératifs établis par une autorité légale, seraient en contradiction avec ce qui précède, ce sont les dispositions légales qui feraient la loi entre les parties.

COPIE ET FRAIS DE L'ACTE DE BASE.

Les frais de l'acte de base, comprenant le règlement de copropriété, constituent une première charge commune, qui sera répartie entre tous les copropriétaires des parties communes, au prorata du nombre des dix millièmes possédés par chacun d'eux.

Il pourra être délivré une expédition du présent acte, qui constitue le statut de l'immeuble, aux copropriétaires qui le demandent et à leurs frais.

Il sera remis une copie des présentes et du règlement d'ordre intérieur, à chacun des copropriétaires.

Il devra être fait mention des présents statuts de la copropriété, dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés, qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent et en résulteront.

LOIS ET USAGES.

Les copropriétaires sont censés avoir parfaite connaissance :

a) des dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, complétant les dispositions du code civil, telle que modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre concernant la copropriété, auxquelles les parties déclarent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par les présents statuts;

Il est ici formellement stipulé ce qui suit, entre _____, représentée comme dit est et sous les réserves ci-dessus :

a) _____ devra, pour les constructions, se conformer aux règlements des autorités compétentes, sans intervention aucune de _____ et sans que celui-ci puisse jamais être inquiété ni recherché de ce chef.

b) _____ disposera, pour l'entière des constructions, aménagements et finitions de la résidence, d'un délai de deux ans, à dater de la signature du présent acte de base. Passé ce délai, elle sera redevable envers _____ d'une indemnité forfaitaire de cinq cents francs (500) par jour de retard.

CONDITIONS.

1) La présente renonciation à accession n'est valable que pour une durée de deux ans, à compter des présentes. Elle ne cessera toutefois pas de plein droit, mais devra être dénoncée à la société, par exploit d'huissier de justice, au moins un mois à l'avance.

2) L'autorisation de bâtir, dont question ci-dessus, n'engagera en aucune mesure la responsabilité de _____, ni de ses ayants cause à tous titres, à l'occasion des constructions à ériger, celles-ci étant aux entiers risques et périls de la société précitée, qui devra faire vider toutes les contestations qui pourraient être soulevées au sujet de ces constructions et supporter, sans intervention aucune de _____, les condamnations qui pourraient être prononcées à ce sujet, même si elles l'étaient contre _____ en sa qualité de propriétaire du terrain, ce dernier se dégageant au surplus de toutes responsabilités, même pour vices cachés de celui-ci.

3) Toutes les contributions, taxes et impositions quelconques auxquelles donneront lieu les dites constructions seront à la charge exclusive du propriétaire de celles-ci. Les frais d'infrastructure et les frais de division du bien seront à charge de la société précitée.

4) Dans la mesure des droits qui lui sont ainsi consentis, la société bénéficiera ou souffrira des servitudes qui pourraient avantager ou grever le bien, sauf à profiter des unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, mais sans toutefois que cette clause puisse donner, à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de la loi, soit en vertu de titres réguliers transcrits et non prescrits.

5) _____ à renoncer, pour tout ou partie, au profit de telles personnes de son choix, et notamment au profit des acquéreurs de locaux privatifs dans l'immeuble à ériger, au bénéfice total des droits qui lui sont ici conférés, étant spécifié que les clauses, conditions spéciales et servitudes grevant éventuellement le terrain, ainsi que toutes les dispositions légales ou réglementaires, édictées ou à édicter en la matière, devront être respectées.

K593856



Deuxième rôle.

Handwritten signature and initials.

Le fait que _____ agit pour son compte personnel ou pour le compte de tiers, ou qu'elle renonce ou non, ainsi qu'elle vient d'y être autorisée, à tout ou partie des droits à elle concédés, ne constituera pas novation et ne la dégagera pas de ses obligations vis-à-vis du propriétaire du sol. Elle demeurera tenue solidairement et indivisiblement avec les tiers en question.

6) Le terrain précité est libre d'occupation.

OPTION D'ACHAT.

1) Par l'effet des présentes, le terrain reste la propriété de _____, tandis que les constructions, plantations et ouvrages seront la propriété de _____, dans les limites indiquées ci-dessus.

2) Etant donné que l'immeuble à ériger _____ sera divisé en parties privatives avec, comme accessoires inséparables en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes, c'est-à-dire dans les constructions et le terrain, il est indispensable que les acquéreurs de locaux privatifs puissent acheter, en outre, _____, le nombre de quotités dans le susdit terrain, correspondant aux parties privatives dont ils deviendront propriétaires dans l'immeuble.

A cet effet, _____ déclare, pour lui-même et ses héritiers et ayants cause, conférer option irrévocable d'achat sur le terrain prémentionné, _____, qui accepte cette option, sans s'obliger à la lever.

_____ pourra lever cette option au fur et à mesure, au profit de tous ceux qui désireront devenir propriétaires d'éléments privatifs dans l'immeuble, et ce pour le nombre de dix millièmes dans les parties communes générales qui leur sera en conséquence nécessaire.

_____ pourra aussi lever l'option à son profit, pour les mêmes fins, si elle désire consolider la situation des constructions qu'elle érigera; elle pourra également le faire pour tout ou partie, au profit de tous tiers quelconques de son choix.

L'option d'achat pourra être levée, soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée, soit encore par une simple lettre à la poste, soit enfin par toute notification de vente de locaux privatifs, à adresser par _____ à _____, au domicile élu par elle à cette fin, en l'étude du notaire Henri Mattot, à Dinant.

La levée d'option contiendra la manifestation expresse ou tacite de lever l'option, l'identité du ou des bénéficiaires de cette levée, l'indication du nombre de dix millièmes pour lequel l'option est levée avec, le cas échéant, l'indication sommaire des locaux privatifs dont ces dix millièmes constituent l'accessoire.

Chaque acte authentique de vente devra être réalisé, au plus tard, dans les quatre mois de la manifestation de volonté de lever l'option.

Les actes contiendront les conditions ordinaires de droit et les conditions habituelles en la matière, en tenant compte des dispositions de l'acte de base qui régira l'immeuble et de celles en découlant.

Ces actes seront passés aux frais des acquéreurs, par le ministère du notaire Henri Mattot, à Dinant, à l'intervention éventuelle du notaire des acquéreurs.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction, comme s'ils avaient voté cette dernière.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté, pour les experts, de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront ou partagées ou licitées, et la dissolution de l'association des copropriétaires constatée dans les formes légales. L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois des droits des créanciers hypothécaires.

Article 51.- Assurances supplémentaires.

Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeront que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de conclure, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter seuls toutes les charges et primes.

Article 52.- Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins.

Chaque copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, de même que les risques locatifs et le recours des voisins.

Article 53.- Assurance responsabilité.

Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires, chaque fois que l'assemblée le jugera utile.

Il en sera notamment ainsi :

a) de la responsabilité du fait du bâtiment (article 1386 du code civil), qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives; b) de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires, sur base de l'article 1384 du code civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par la copropriété.

Les polices "responsabilités" devront contenir la stipulation suivante: "seront considérés comme <tiers>, les copropriétaires, locataires, occupants à un titre quelconque, le syndic, les femmes d'ouvrage, membres du personnel, soit au service de la copropriété, soit au service d'un copropriétaire".

Les indemnités seront affectées, par le syndic, à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le syndic, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

Sans préjudice des actions exercées contre le copropriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais, en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

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

B. Si le sinistre est total :

Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, en cas de reconstruction partielle, et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires, en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun, et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts, au taux légal, augmenté de deux pour cent, courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce supplément dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Toutefois, dans le cas où l'assemblée générale plénière déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devrait être formulée par voie de lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire aurait été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée serait envoyée au syndic, pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui aurait voté contre la décision de reconstruire, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire, il leur serait retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants disposeront d'un délai de deux mois, à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction de l'immeuble, pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

Chaque prix d'acquisition de terrain sera payé à _____, à la signature de l'acte authentique de vente.

La présente option est consentie pour la durée de renonciation au droit d'accession, soit deux ans à compter des présentes, et moyennant la dénonciation prévue ci-avant, au prix de trois millions quatre cent quatre-vingt mille ---- francs, soit trois cent quarante-huit ---- francs le dix millième.

Le fait du décès de _____, avant levée de l'option d'achat, ne mettrait pas fin à celle-ci, laquelle pourrait être levée à l'égard de ses héritiers et ayants droit, toujours au domicile élu.

3) _____ s'efforcera de trouver à _____ des acquéreurs qui lèveront l'option d'achat qu'il a donnée, au plus tard à l'expiration du délai de la renonciation au droit d'accession.

A l'expiration de ce même délai, les constructions qui n'auront pas trouvé acquéreurs, avec leurs quotités de terrain, reviendront de plein droit et sans indemnité à _____, pour autant aussi que _____

n'ait pas levé l'option pour elle-même et payé à _____ le prix des quotités de terrain restant invendues.

Dans ce dernier cas, la renonciation au droit d'accession continuera, jusqu'au lendemain du délai prévu pour la passation des actes notariés de vente, soit au plus tard, trois mois après la levée d'option et uniquement sur les parties faisant l'objet de cette levée d'option.

Toute somme due à Monsieur LEMAIRE portera, de plein droit et sans mise en demeure, intérêt à dix pour cent l'an.

PROCURATION.

D'un même contexte, _____ a déclaré constituer pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément :

A qui il donne pouvoir de, pour lui et en son nom :

Vendre tout ou partie du terrain précité, moyennant les prix qui seront fixés et aux charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Faire dresser tous cahiers des charges, diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels. Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance, avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter, des acquéreurs ou adjudicataires, toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

K503057



Troisième rôle

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficulté, paraître, tant en demandant qu'en défendant, devant tous juges et tribunaux; exercer toutes poursuites, jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la vente sur folle enchère et la saisie immobilière; provoquer tous ordres, tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Faire toutes déclarations quant à la qualité d'assujetti du mandant à la taxe sur la valeur ajoutée.

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

CET EXPOSE FAIT,

Il est établi ainsi qu'il suit, conformément à l'article 577-3, alinéa 2, du code civil, introduit par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, les statuts de la copropriété de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

Ces statuts comportent trois parties :

Titre I : ACTE DE BASE.

Titre II : REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Titre III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels, actuels ou futurs, et seront opposables aux tiers, par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des présents statuts de la copropriété et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent de ces statuts et des décisions des assemblées générales des copropriétaires modifiant les dits statuts. Les modifications aux présents statuts de la copropriété de l'immeuble doivent être constatées par acte notarié, soumis à la transcription, lorsqu'elles concernent les deux premières parties des statuts "Acte de base" et "Règlement de copropriété".

Le règlement d'ordre intérieur, objet de la troisième partie des présents statuts de la copropriété, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications, dans les conditions qu'il détermine. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires. Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales, et elles sont consignées dans le registre reprenant les procès-verbaux de ces assemblées générales.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances, et de signer les actes nécessaires; à défaut de quoi, le syndic pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place. Le syndic sera ultérieurement subrogé aux droits et obligations repris ci-avant.

En vue de diminuer les possibilités de contestations, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, le conseil de gérance s'il existe, les locataires et tous autres occupants généralement quelconques de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie ou autres dégâts des eaux, explosion, etc... nés dans une partie quelconque de l'immeuble, ou dans les biens qui s'y trouvent, sauf si ces dégâts de propagation sont la conséquence d'une faute grave assimilée au dol, ou de malveillance.

Il en est de même des autres garanties de la dite police globale-incendie, et des polices à souscrire par le syndic, notamment des dégâts des eaux, etc...

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter le dit abandon de recours, par leurs ayants droit et ayants cause à tous titres et, plus particulièrement, à leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

Article 47.- Surprime.

Si une surprime est due, du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou, plus généralement, pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

Article 48.- Exemplaires.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

Article 49.- Encaissement des indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police d'assurance seront encaissées par le syndic, en présence des membres du conseil de gérance, s'il existe ou, à défaut, des copropriétaires désignés par l'assemblée, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque, ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée, au nom de l'association des copropriétaires.

Il sera cependant tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires, et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

Article 50.- Affectation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a. Si le sinistre est partiel :

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

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires concernés, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui obtiendrait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Tous les travaux ou réparations ayant trait à l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble, ou nécessitant une modification même infime de l'aspect extérieur de l'immeuble, à l'exception des travaux ci-dessus, doivent nécessairement, comme dit ci-après, faire l'objet d'une décision au niveau de l'immeuble (assemblée générale).

Dans cette dernière hypothèse, les membres du conseil de gérance seront juges du point de savoir si une délibération spéciale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Néanmoins, lorsqu'au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter, à ses frais, des travaux qui lui seront utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Article 44.- Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux peuvent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins vingt-cinq pour cent des parties communes, et ne pourront être décidés que par des copropriétaires possédant au moins les trois/quarts des voix dans les parties communes concernées. Toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des copropriétaires possédant ensemble septante pour cent des parties communes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Article 45.- Accès aux parties privatives.

Les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août. Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération dinantaise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privés, si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

CHAPITRE VI - ASSURANCES, RECONSTRUCTION.

Article 46.- Assurance commune.

L'assurance, du type globale incendie, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux et le bris des vitres, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

TITRE I :

ACTE DE BASE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

GÉNÉRALITÉS :

Les dispositions du présent titre, touchant au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire de l'immeuble, ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, sans distinction, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant l'immeuble.

_____ fait ériger, à ses frais, risques et périls, sur le terrain décrit ci-avant, un immeuble à appartements, qui sera dénommé "Résidence DAOUST".

Elle a confié la confection des plans de l'immeuble au Groupe Gamma, atelier d'architecture à La Louvière, 7 rue de la Loi. Ces plans ont été soumis à l'approbation des services publics compétents en matière de bâtisse.

L'autorisation de bâtir a été accordée par l'autorité compétente de la ville de Dinant, en date du vingt-trois mai mil neuf cent nonante-cinq; ce permis restera ci-annexé.

Le comparant de seconde part nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les plans suivants :

- plan 1/5, reprenant la situation et l'implantation de l'immeuble, ainsi que le plan du sous-sol;
- plan 2/5, reprenant le rez-de-chaussée avec les premier et deuxième étages;
- plan 3/5, reprenant les troisième et quatrième étages;
- plan 4/5, reprenant le cinquième étage et le plan de toiture;
- plan 5/5, reprenant les façades de l'immeuble.

Les comparants déclarent vouloir placer l'immeuble susdit, ainsi que le terrain, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée, défini par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-3 à 577-14 du code civil, et est donc divisé en rez-de-chaussée commercial, appartements privés, garages et emplacements pour parking privés, constituant chacun une propriété distincte avec, comme accessoire, une fraction des parties communes, qui seront d'un usage commun à ces divers locaux privés.

Le présent acte de base se divise en deux chapitres :

- 1) Division de l'immeuble.
- 2) Stipulations particulières - Servitudes.

CHAPITRE I - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Les comparants déclarent opérer la division de l'immeuble de la manière suivante :

Les constructions projetées comprennent, au sous-sol, trois garages et six emplacements de parking, avec leur accès et les abords aménagés, un emplacement commercial au rez-de-chaussée, qui peut être divisé en

K583859

Quatrième rôle.



Sans mot nul.

plusieurs surfaces commerciales, quatre étages composés chacun de trois appartements, ainsi qu'un cinquième étage se composant de trois studios, avec possibilité d'aménager des duplex formés d'appartements du quatrième étage et de studios du cinquième étage.

Sous-sol :

On y distingue :

a) des parties communes, comprenant les accès et l'entrée du garage, avec les zones de manoeuvres pour voitures, y compris le garage lui-même avec sa porte d'entrée, les cages d'ascenseur et d'escaliers avec leurs portes, les dégagements, les évacuations d'eau et gaines diverses.

b) des parties privatives, se composant de trois garages individuels fermés avec leurs portes, numérotés 1, 2 et 3, et de six emplacements pour parking, numérotés 4 à 9, qui pourront être vendus indépendamment d'un appartement, mais uniquement à un acquéreur d'appartement, à l'exclusion d'acquéreur de toute surface commerciale. L'aliénation et la location des garages et emplacements de parking ne seront permises qu'entre propriétaires d'éléments privatifs de l'immeuble (appartements).

Chaque garage ou emplacement de parking comprend privativement le garage proprement dit avec sa porte, ou l'emplacement proprement dit et, indivisément, une certaine quotité ci-après déterminée dans les parties communes.

Rez-de-chaussée :

On y distingue :

a) des parties communes, comprenant les accès à l'immeuble et au garage, le sas d'entrée, avec sa porte donnant à la rue Daoust, et les accès vers les appartements et uniquement à usage de ceux-ci, les ensembles boîtes aux lettres et parlophones, le local prévu pour la cabine électrique avec sa porte, les locaux prévus pour les compteurs d'eau, de gaz et pour les compteurs électriques avec leurs portes, les cages d'ascenseur et d'escaliers, avec leurs paliers, portes et dégagements, les halls et couloirs d'accès avec leurs portes, les gaines diverses (notamment pour aération, descentes d'eaux pluviales, etc...).

b) des parties privatives, se composant d'un emplacement commercial totalement indépendant, avec ses portes et accès privatifs, donnant sur la place d'Armes, pouvant être divisé en plusieurs surfaces commerciales.

La ou les surfaces commerciales seront vendues en phase de gros-oeuvre terminé et seront aménagées par la société BAIO CONSTRUCTIONS, suivant offre détaillée accompagnée de plans d'aménagement intérieur.

Il sera rattaché à cet emplacement commercial la quotité ci-après déterminée dans les parties communes; en cas de subdivision en plusieurs surfaces commerciales, la quotité dans les parties communes sera subdivisée en fonction de l'étendue de chacune des surfaces commerciales, sans modifier le quotité globale dont question ci-après.

Premier, deuxième et troisième étages :

Chacun des appartements de type A (côté Meuse), B (donnant sur la place d'Armes) ou C (donnant sur la rue Daoust) se compose de la même manière pour les premier, deuxième et troisième étages.

On y distingue, pour chacun de ces étages, dont la composition est identique :

En d'autres termes, l'acquéreur (le cessionnaire) ne supportera les dettes certaines et liquides visées à l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, que dans la mesure où leur exigibilité envers l'association des copropriétaires est postérieure à la date à laquelle il est devenu effectivement et réellement propriétaire du lot privatif, ou titulaire de droits réels portant sur le dit lot privatif.

B. Sont également à charge de l'acquéreur (du cessionnaire), les charges périodiques, à compter de la même date (date de transfert de propriété).

Le syndic devra, en ce qui concerne les dites charges périodiques, établir un décompte pour le cédant et un décompte pour le cessionnaire, déterminant prorata temporis la part incombant à l'un et à l'autre dans les frais réels résultant des charges périodiques, pour la période au cours de laquelle est intervenu le transfert de propriété.

Pour établir son décompte, il devra tenir compte de la règle suivante:

- Le vendeur (cédant) supportera uniquement les frais réels, depuis la date du dernier appel de provision pour les charges périodiques, jusqu'au jour du transfert effectif de propriété. L'acquéreur (cessionnaire) sera créancier de l'association des copropriétaires à concurrence de l'éventuel trop perçu.

- L'acquéreur (cessionnaire) supportera uniquement les frais réels, depuis la date du transfert effectif de propriété, jusqu'au jour du nouvel appel de provision pour les charges périodiques.

Ce régime est impératif, en ce qui concerne l'obligation à la dette du vendeur et de l'acquéreur envers l'association des copropriétaires. En ce qui concerne la contribution à la dette, dans les seuls rapports entre vendeur et acquéreur, toutes les conventions dérogatoires sont possibles.

Enfin, en cas de transmission de la propriété d'un lot, la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve doit être considérée comme un accessoire du lot privatif cédé. A ce titre, cette quote-part suit le bien, et l'association des copropriétaires n'a pas à s'en dessaisir, le vendeur n'ayant aucun droit à réclamer cette quote-part à l'association des copropriétaires. Tout au plus, peut-il conventionnellement exiger de l'acquéreur qu'outre le prix de vente du lot privatif, ce dernier lui rembourse également sa quote-part dans le fonds de réserve.

CHAPITRE V - TRAVAUX ET REPARATIONS.

Article 41.- Catégories.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparation urgentes,
- réparations indispensables mais non urgentes;
- réparations et travaux non indispensables.

Article 42.- Réparations urgentes.

Le syndic a pleins pouvoirs, pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

Article 43.- Travaux et réparations indispensables mais non urgents.

Ces décisions sont prises 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 gérance.

Article 40.- Charges communes et transmission de l'entité privative.

En vue d'assurer le recouvrement des dettes du copropriétaire cessionnaire, envers la copropriété, et/ou le remboursement des créances de ce dernier envers la copropriété, suivant les règles établies par l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, la procédure suivante devra être respectée par chaque copropriétaire de l'immeuble, s'engageant tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause.

Chaque copropriétaire devra, dès la signature de tout document, même sous seing privé (compromis de vente, convention d'emphytéose, de superficie, de cession, etc...), ayant pour objet la cession de la propriété de tout ou partie d'un lot privatif, ou la concession de droits réels portant sur tout ou partie d'un lot privatif, en informer le syndic, par lettre recommandée à la poste.

La dite lettre devra comprendre les renseignements suivants :

- identité du cessionnaire;
- description sommaire du lot privatif cédé;
- identité du notaire instrumentant;
- date approximative du transfert de propriété;
- date approximative du transfert de jouissance.

Ainsi, le syndic pourra :

a) le cas échéant, faire procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant, au nom de l'association des copropriétaires, à concurrence des sommes dues par le copropriétaire cédant envers la copropriété;

b) comme il y est tenu de par la loi, informer le notaire instrumentant, dans les quinze jours de la date à laquelle celui-ci en a fait la requête par lettre recommandée à la poste, de l'état des charges, et lui communiquer le relevé des dettes suivantes qui, au jour de la date approximative du transfert de propriété du/ou des lots privatifs cédés, ne seront pas encore exigibles, à savoir :

- les dettes résultant des dépenses de conservations, d'entretien, de réparation et de réfection.
- les dettes résultant des frais liés à l'acquisition des parties communes.
- les dettes dues à la suite d'un litige.

Dettes à charge de l'acquéreur (du cessionnaire) :

A. Toutes les dettes visées à l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre seront à charge du cessionnaire, si elles ne deviennent exigibles qu'après la date du transfert de propriété.

Il en résulte que, si la dépense a été décidée par l'assemblée générale avant le transfert de propriété, et alors même que les travaux qui ont occasionnés celles-ci ont déjà été exécutés, ce sera à l'acquéreur (cessionnaire) de supporter la dette, dès lors que celle-ci n'est pas encore exigible au jour du transfert de propriété.

Pour déterminer si la dette est exigible ou non envers chaque copropriétaire, au moment du transfert de propriété, le critère déterminant est de savoir si elle est ou non à ce moment déjà exigible envers l'association des copropriétaires.

En d'autres termes, dès lors que la dette est exigible envers l'association des copropriétaires, elle est réputée d'office, en application des présents statuts de la copropriété, exigible envers chacun des copropriétaires de la résidence. Il en sera notamment ainsi si la facture a déjà été adressée à l'association des copropriétaires, ou le jugement signifié au syndic, mais que le syndic n'a pas encore invité chacun des copropriétaires à lui payer sa quote-part.

a) des parties communes, comprenant les cages d'escaliers et d'ascenseur, avec leurs portes, paliers, accès et dégagements, exclusivement à l'usage des appartements, les sas et dégagements pour accès aux appartements, les gaines diverses (notamment pour aération, descentes d'eau pluviale, etc...).

b) des parties privatives, se composant, pour chacun de ces étages, de trois appartements. Il sera rattaché, à ces appartements, la quotité ci-après déterminée dans les parties communes.

Ces appartements sont décrits comme suit :

- **APPARTEMENT A 1**, au premier étage, comprenant : un hall d'entrée, une buanderie-cellier, un W.C. séparé avec lave-mains, un hall de nuit, une salle de bain, deux chambres, une cuisine et une pièce de séjour avec balcon.

- **APPARTEMENT B 1**, au premier étage, comprenant : un hall d'entrée, une buanderie-cellier, une salle de bain, un W.C. séparé avec lave-mains, deux chambres, une cuisine et une pièce de séjour avec terrasse.

- **APPARTEMENT C 1**, au premier étage, comprenant : un hall d'entrée, une buanderie-cellier, un W.C. séparé avec lave-mains, un hall de nuit, une salle de bain, deux chambres, une pièce de séjour et une cuisine avec balcon.

- **APPARTEMENT A 2**, au deuxième étage, comprenant : un hall d'entrée, une buanderie-cellier, un W.C. séparé avec lave-mains, un hall de nuit, une salle de bain, deux chambres, une cuisine et une pièce de séjour avec balcon.

- **APPARTEMENT B 2**, au deuxième étage, comprenant : un hall d'entrée, une buanderie-cellier, une salle de bain, un W.C. séparé avec lave-mains, deux chambres, une cuisine et une pièce de séjour avec terrasse.

- **APPARTEMENT C 2**, au deuxième étage, comprenant : un hall d'entrée, une buanderie-cellier, un W.C. séparé avec lave-mains, un hall de nuit, une salle de bain, deux chambres, une pièce de séjour et une cuisine avec balcon.

- **APPARTEMENT A 3**, au troisième étage, comprenant : un hall d'entrée, une buanderie-cellier, un W.C. séparé avec lave-mains, un hall de nuit, une salle de bain, deux chambres, une cuisine et une pièce de séjour avec balcon.

- **APPARTEMENT B 3**, au troisième étage, comprenant : un hall d'entrée, une buanderie-cellier, une salle de bain, un W.C. séparé avec lave-mains, deux chambres, une cuisine et une pièce de séjour avec terrasse.

- **APPARTEMENT C 3**, au troisième étage, comprenant : un hall d'entrée, une buanderie-cellier, un W.C. séparé avec lave-mains, un hall de nuit, une salle de bain, deux chambres, une pièce de séjour et une cuisine avec balcon.

K583859

Cinquième rôle.



Quatrième étage.

On y distingue :

a) des parties communes, comprenant les cages d'escaliers et d'ascenseur, avec leurs portes, paliers, accès et dégagements, exclusivement à l'usage des appartements, un local technique (machinerie ascenseur) les sas et dégagements pour accès aux appartements, les gaines diverses (notamment pour aération, descentes d'eau pluviale, etc...).

b) des parties privatives, se composant de trois appartements.

Il sera rattaché, à ces appartements, la quotité ci-après déterminée dans les parties communes.

Ces appartements sont décrits comme suit :

- APPARTEMENT A 4, au quatrième étage, comprenant : un hall d'entrée, une buanderie-cellier, un W.C. séparé avec lave-mains, un hall de nuit, une salle de bain, deux chambres, une cuisine et une pièce de séjour avec balcon.

- APPARTEMENT B 4, au quatrième étage, comprenant : un hall d'entrée, une buanderie-cellier, une salle de bain, un W.C. séparé avec lave-mains, deux chambres, une cuisine et une pièce de séjour.

- APPARTEMENT C 4, au quatrième étage, comprenant : un hall d'entrée, une buanderie-cellier, un W.C. séparé avec lave-mains, un hall de nuit, une salle de bain, deux chambres, une cuisine et une pièce de séjour avec balcon.

Cinquième étage.

On y distingue :

a) des parties communes, comprenant la cage d'escaliers avec ses palier, sas et dégagement exclusivement à l'usage des appartements, les gaines diverses (notamment pour aération, descentes d'eau pluviale, etc...).

b) des parties privatives, se composant de trois appartements/studios.

Il sera rattaché, à ces appartements, la quotité ci-après déterminée dans les parties communes.

Ils sont décrits comme suit :

- APPARTEMENT A 5, comprenant, au cinquième étage : un hall d'entrée, une salle de bain, une chambre, un coin-cuisine et une pièce de séjour.

- APPARTEMENT B 5, comprenant, au cinquième étage : un hall d'entrée, une salle de bain, une chambre, un coin-cuisine et une pièce de séjour.

- APPARTEMENT C 5, comprenant, au cinquième étage : un hall d'entrée, une salle de bain, une chambre, un coin-cuisine et une pièce de séjour.

Les appartements des quatrième et cinquième étages peuvent être, à la demande, groupés en duplex : appartement A 4 avec l'appartement A 5, appartement B 4 avec l'appartement B 5, appartement C 4 avec l'appartement C 5, et avec les quotités ci-après déterminées dans les parties communes, additionnées en cas d'appartements/duplex.

c) A toucher lui-même à due concurrence, ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui, les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

d) A réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot privatif, que ce soit par suite d'ouverture de succession, ou pour toute autre cause, entre deux ou plusieurs personnes majeures ou mineures ou incapables, les charges de la copropriété incombant à ce lot seront recouvrées comme suit, et ce, quelles que soit les dispositions contraires des conventions des parties si, dans les quinze jours de l'envoi par le syndic, aux différents titulaires de droits réels immobiliers sur le dit lot privatif, l'un d'entre eux n'a pas payé spontanément, par application de la loi ou de la convention le liant à l'autre partie, la totalité de la charge commune réclamée :

- à charge de celui (usufruitier, emphytéote, superficiaire, habitant) qui a la jouissance effective et réelle du bien, en ce qui concerne toutes les charges ordinaires et extraordinaires exposées en vue d'assurer la maintenance et le fonctionnement des parties communes;

- à charge de celui qui n'a pas la jouissance effective du bien (nu-propriétaire, tréfoncier), mais qui, à terme, redeviendra plein propriétaire de l'ensemble du lot privatif, toutes les autres charges. 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, intérêts au taux légal, majoré de deux pour cent l'an, nets d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

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

Si l'appartement du défaillant est, soit aliéné à titre onéreux, soit donné en location, 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 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, afin de toucher directement, du tiers acquéreur ou du locataire, le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires.

Le tiers acquéreur, ou le locataire, ne pourra, dans cette mesure, s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré, vis-à-vis de son aliénateur à titre onéreux, ou vis-à-vis de son bailleur, des sommes versées au syndic.

De même qu'il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer, sans supporter les charges communes, il serait inéquitable qu'un copropriétaire puisse aliéner tout ou partie des parties privatives qu'il détient dans l'immeuble, sans supporter les charges communes.

En cas de dépenses exceptionnelles (paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc...), le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire.

Le règlement des frais et dépenses de chaque copropriété se fera trimestriellement, au plus tard dans les vingt premiers jours des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Préalablement, le syndic aura présenté ses comptes à chaque copropriétaire, qui lui remboursera sa part de dépenses, de manière à reconstituer l'avance nécessaire.

De plus, conformément à l'article 577-11 § 2 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, en cas de transmission de la propriété d'un lot, le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires, pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic.

b - Fonds de réserve.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve. On entend, par fonds de réserve, la somme des apports de fonds périodiques, destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage ou la pose d'une nouvelle chape de toiture et, en général, toutes les grosses réparations et le remplacement de l'appareillage qui deviendront nécessaires.

L'assemblée générale décidera du placement de fonds, en attendant son utilisation.

Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables "mutatis mutandis" au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'assemblée générale des copropriétaires.

Toutefois, conformément à l'article 577-11 § 2 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, en cas de transmission de la propriété d'un lot, la quote-part du copropriétaire sortant dans les fonds de réserve est considérée comme accessoires indissociable du lot privatif en fonction duquel elle a été constituée; elle suit la propriété du dit lot privatif et n'est, en tous les cas, pas remboursable au cédant.

Article 39.- Récupération des contributions de chaque copropriétaire.

Au nom de l'association des copropriétaires, le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par les assemblées.

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

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

a) A arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au bien du défaillant.

b) A assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

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

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

CHAPITRE II - STIPULATIONS PARTICULIERES, SERVITUDES.

1. Division.

Chacun de ces appartements, garages ou emplacements pour parking, surfaces commerciales et locaux privatifs comporte :

- une partie en propriété privative et exclusive;
- un certain nombre de quotités dans les parties communes de la résidence, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

_____ s'engage à vendre une quote-part correspondante dans le droit de propriété du terrain, lors de chaque cession du droit de propriété d'un lot privatif.

A partir du moment où un acheteur acquerra une quote-part dans le droit de propriété du terrain (correspondant au lot privatif dont il deviendra propriétaire), cette quote-part sera liée comme accessoire de ce lot privatif.

Dès ce moment, le droit de superficie (en ce qui concerne le lot acquis) s'éteindra par confusion.

L'aliénation d'un appartement, d'un garage ou emplacement pour parking, d'une surface commerciale ou d'un local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un appartement, garage ou local privatif quelconque greve, à la fois, la partie en copropriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création de ces appartements, garages, commerces et locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en dix millièmes, ou autres quotités, arrondis comme indiqué ci-après; elles sont en copropriété et indivision forcée.

Le nombre de dix millièmes possédé par chacun des copropriétaires dans les parties communes fixe sa contribution dans les charges communes, sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être stipulées dans le règlement général de copropriété dont il sera question ci-après.

Ce nombre de dix millièmes est déterminé en fonction de la valeur des différents lots privatifs, valeur établie en tenant compte notamment de la surface utile et de l'importance des locaux privatifs. Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

K583861

Sixième rôle.



TABLEAU DES DIX MILLIEMES.

- <u>Garage 1</u> : quatre-vingt-huit/dix millièmes	88/10.000
- <u>Garage 2</u> : cent trente et un/dix millièmes	131/10.000
- <u>Garage 3</u> : cent septante-neuf/dix millièmes	179/10.000
- <u>Emplacement parking 4</u> : nonante/dix millièmes	90/10.000
- <u>Emplacement parking 5</u> : soixante-sept/dix millièmes	67/10.000
- <u>Emplacement parking 6</u> : septante et un/dix millièmes	71/10.000
- <u>Emplacement parking 7</u> : septante et un/dix millièmes	71/10.000
- <u>Emplacement parking 8</u> : cent/dix millièmes	100/10.000
- <u>Emplacement parking 9</u> : nonante-neuf/dix millièmes	99/10.000
- <u>Surface commerciale</u> : mille six cent quarante-deux/dix millièmes	1.642/10.000
- <u>Appartement A 1</u> : cinq cent quatre-vingts/dix millièmes	580/10.000
- <u>Appartement B 1</u> : cinq cents/dix millièmes	500/10.000
- <u>Appartement C 1</u> : cinq cent soixante-deux/dix millièmes	562/10.000
- <u>Appartement A 2</u> : cinq cent quatre-vingts/dix millièmes	580/10.000
- <u>Appartement B 2</u> : cinq cents/dix millièmes	500/10.000
- <u>Appartement C 2</u> : cinq cent soixante-deux/dix millièmes	562/10.000
- <u>Appartement A 3</u> : cinq cent quatre-vingts/dix millièmes	580/10.000
- <u>Appartement B 3</u> : cinq cents/dix millièmes	500/10.000
- <u>Appartement C 3</u> : cinq cent soixante-deux/dix millièmes	562/10.000
- <u>Appartement A 4</u> : cinq cent quatre-vingts/dix millièmes	580/10.000
- <u>Appartement B 4</u> : cinq cents/dix millièmes	500/10.000
- <u>Appartement C 4</u> : cinq cent soixante-deux/dix millièmes	562/10.000
- <u>Appartement A 5</u> : trois cent septante et un/dix millièmes	371/10.000
- <u>Appartement B 5</u> : deux cent trente/dix millièmes	230/10.000
- <u>Appartement C 5</u> : deux cent nonante-trois/dix millièmes	293/10.000
TOTAL : DIX MILLE/DIX MILLIEMES.	10.000/10.000 =====

S'il est formé des duplex entre les quatrième et cinquième étages, il sera attribué à chacun d'eux le nombre de dix millièmes suivant :

- appartement-duplex A 4-5 : neuf cent cinquante et un/dix millièmes.
- appartement-duplex B 4-5 : sept cent trente/dix millièmes.
- appartement-duplex C 4-5 : huit cent cinquante-cinq/dix millièmes.

Article 35.- Responsabilité du fait du bâtiment.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice du recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 36.- Augmentation des charges.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 37.- Recettes.

Dans le cas où des recettes seraient perçues à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Article 38.- Fonds de roulement - Fonds de réserve.a - Fonds de roulement.

Le syndic aura la gestion du fonds de roulement.

On entend, par fonds de roulement, la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provisions, pour couvrir les dépenses périodiques, telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et tous les frais d'entretien dont question ci-dessus à l'article 32.

Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes, ouverts au nom de l'association des copropriétaires, auprès d'une banque belge de premier ordre, et gérés par le syndic.

Toutes les charges périodiques de la copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes concernant la copropriété seront versées sur ce compte constituant le fonds de roulement. En général, tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ce compte.

Ce fonds de roulement sera alimenté par des versements à faire par les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes.

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

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'assemblée générale ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires, qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents. La communication se fera dans un local de l'immeuble et aux heures indiquées dans la convocation à l'assemblée générale, ou au siège de l'association des copropriétaires.

Indépendamment de l'arrêté annuel des comptes, le syndic devra, six mois après l'assemblée générale ordinaire, remettre un aperçu des comptes à chaque copropriétaire.

Pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, chacun des copropriétaires avancera au syndic une somme représentant approximativement les dépenses courantes d'un trimestre, à multiplier par le nombre de dix millièmes que possèdent dans les parties communes les différents éléments privatifs, et le tout sous réserve du droit pour le syndic d'adapter la provision permanente, en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture d'un trimestre.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires, en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et du mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes, etc... qui sont réputés charges communes générales, à moins qu'elles ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

Article 32.- Modifications.

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés. Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges, si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci, s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

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

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

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêt, dans les quinze jours qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette, dont question ci-avant, profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire, prorata temporis, à compter du jour du transfert effectif de la propriété.

Article 33.- Contribution.

Les copropriétaires contribueront, pour leur part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des parties communes, sous réserve de ce qui est dit dans les présents statuts.

Article 34.- 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.

2. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

La construction de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement, entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant et servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrée par les articles 692 et suivants du code civil.

Il en est ainsi notamment :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre.
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduares, gaz, électricité, téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer au sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci.
- et, de façon générale, de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction, ou encore l'usage des lieux.

Le constructeur se réserve le droit de faire placer, dans le local prévu à cet effet au rez-de-chaussée de la résidence, une sous-station électrique pour l'alimentation de la résidence en électricité, et de mener toutes démarches et signer tous documents nécessaires à cet égard.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourrait donner lieu cette notion de servitude, spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice, seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires, si le différend concerne l'ensemble de la copropriété, ou contre le/ou les propriétaires concernés, si elle ne vise que ceux-ci.

Septième rôle.

3. Compteurs - chauffage.

Electricité :

Il est prévu un compteur commun pour les parties communes de l'immeuble.

Chaque appartement ou lot privatif possède son propre compteur d'électricité.

La surface commerciale possède son propre compteur également.

Gaz - Chauffage :

La résidence sera pourvue d'une installation de chauffage central au gaz naturel, avec production d'eau chaude par la chaudière.

Chaque appartement ou lot privatif bénéficiera d'un système de chauffage au gaz individuel par radiateurs, chacun d'eux étant équipé d'un robinet thermostatique.

Chaque appartement ou lot privatif approvisionné au gaz possède son propre compteur de gaz.

K583862



Eau :

Il sera prévu un compteur commun pour les parties communes de l'immeuble.

Chaque appartement ou lot privatif possède son propre compteur d'eau. La surface commerciale possède son propre compteur également.

Toiture :

La toiture de l'immeuble ne sera pas accessible, si ce n'est pour sa réparation et pour l'entretien des parties communes qui s'y trouvent.

RESERVE DE DROITS.

_____ se réserve expressément le droit, sans l'intervention des copropriétaires ni recours d'eux, et par dérogation à ce qui est dit ci-avant et au règlement général de copropriété :

1° Outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans, de modifier ceux-ci au cours de la construction, pour répondre aux desiderata, aux prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités de l'art de bâtir, aux besoins de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties communes, ceci plus particulièrement aux sous-sols et au rez-de-chaussée, où l'existence d'appareillages et canalisations nécessite parfois et plus spécialement des modifications aux parties communes et des diminutions aux parties communes.

2° D'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des appartements et surface commerciale, comme elle le jugera opportun; de diviser et de combiner les parties privatives d'un ou de plusieurs niveaux, ou même de niveaux différents, suivant les variantes qu'elle estimera utiles, et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées, et ce de son propre chef avant la vente ou, après celle-ci, à la demande des acquéreurs. Elle pourra, pour ce faire, empiéter sur les parties communes, mais à condition de ne pas préjudicier au bon usage de celles-ci.

Les acquéreurs donneront d'office, par le fait même de leur acquisition, mandat à la comparante de seconde part, limité à la durée et à l'achèvement complet des travaux de l'immeuble, de pour eux et en leur nom, comparaître à tous actes ayant pour objet de constater les modifications effectuées, dont question ci-dessus et, plus spécialement, comparaître en leur nom à tous actes modificatifs constatant l'incorporation des parties privatives dans les parties communes, et inversement, à l'exclusion des parties privatives leur vendues. En aucun cas, ces modifications ne pourront amener une moins-value ou un changement considérable dans les lots privatifs, ou à l'ensemble.

3° De modifier les conditions générales de vente; ces modifications n'auront cependant aucune influence sur les contrats déjà signés.

Selon les nécessités, elle donnera toutes instructions au syndic, pour souscrire tous contrats d'entretien et de contrôle des appareillages de l'immeuble, qui seraient mis en fonctionnement avant la première assemblée générale des copropriétaires.

demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur, ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision, telle que cette communication découle de l'article 577-10 § 4.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

CHAPITRE IV :CHARGES COMMUNES, RECETTES COMMUNES, COMPTES DE GESTION.Article 30.- Comptes de gestion.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et, le cas échéant, au conseil de gérance, lequel devra vérifier ces comptes, avec les pièces justificatives; le conseil de gérance devra établir un rapport à l'assemblée, en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le syndic doit faire parvenir, à chaque copropriétaire, son compte particulier.

Les copropriétaires signaleront, aux membres du conseil de gérance, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 31.- Charges communes - Principe.

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales, qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts attribuées à leurs lots privatifs respectifs dans les parties communes générales.

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

Sont considérées comme charges communes générales :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;
 - b) les frais d'administration en général;
 - c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
 - d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
 - e) l'entretien des trottoirs, ainsi que de tous les aménagements et l'entretien des accès aux abords et sous-sol;
 - f) les frais de nettoyage, peinture et éclairage des parties communes.
- Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

Sont considérées comme charges communes particulières :

- les dépenses relatives à l'entretien, aux réparations et au remplacement éventuel de l'ascenseur ainsi qu'à l'entretien de la cage d'escaliers, à l'usage exclusif des appartements, qui seront supportées par tous les copropriétaires à l'exception de ceux de la/ou des surfaces commerciales du rez-de-chaussée.

A défaut de règles de répartition plus précises, la répartition des charges se fera sur base de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs donnant lieu à ces charges.

4) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix d'effectuer seul, aux frais de l'association des copropriétaires :

- soit des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes, dans le cas où la majorité requise n'a pas été obtenue au sein de l'assemblée des copropriétaires (article 577-9 § 4, alinéa 1).

L'intentement de cette action est limitée aux seuls travaux urgents et nécessaires, pour lesquels l'assemblée est compétente, mais aussi le syndic. On pourrait très bien imaginer que le syndic, estimant ne pas pouvoir y procéder de sa propre initiative, convoque lui-même l'assemblée, qu'il y ait un blocage et qu'il ne soit pas possible de réunir la majorité requise. Dans ce cas, le copropriétaire pourra agir. Une telle action devra être intentée contre l'association des copropriétaires, représentée par le syndic.

- soit des travaux qui lui sont seulement utiles à lui, mais que l'assemblée a abusivement refusé d'exécuter (article 577-9 § 4, alinéa 2).

En cas d'exercice d'un des deux types d'actions visées par l'article 577-9 § 4, le copropriétaire demandeur sera également exonéré de toute responsabilité, en cas de dommage résultant de l'absence de décision, pour autant qu'il n'ait pas été débouté de sa demande.

5) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la rectification des quotes-parts dans les parties communes (article 577-9 § 6, alinéa 1).

L'action visée à l'article 577-9 § 6, alinéa 1, a été organisée pour permettre à tout copropriétaire, qui estimerait que la répartition des quotités entre les différents lots privatifs est inexacte, soit dès le départ, soit suite à des modifications apportées à l'immeuble, demander au juge de paix de rectifier cette répartition.

6) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la rectification des règles ou mécanismes relatifs à la répartition des charges communes de l'immeuble, ou la rectification d'un calcul de répartition des charges qui serait inexact (article 577-9 § 6, alinéa 2).

7) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix de se substituer à l'assemblée générale, pour prendre une décision en cas d'abus de minorité (article 577-9 § 7).

8) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la désignation d'un syndic, si l'assemblée des copropriétaires n'en a pas désigné (article 577-8 § 1).

9) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la désignation d'un syndic provisoire, en cas d'empêchement ou de carence du syndic (article 577-8 § 6).

Article 29. - Actions en justice individuelles reconnues à chaque occupant de l'immeuble.

Toute personne occupant l'immeuble bâti, en vertu d'un droit personnel ou réel, ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut

4° Les plans ci-annexés sont des plans types. En vertu des dispositions qui précèdent, la société constructrice peut s'en écarter, en ce qui concerne la distribution intérieure des parties privatives.

CONDITIONS APPLICABLES A LA VENTE D'UNE PARTIE DE L'IMMEUBLE.

1) Propriété et jouissance.

Le transfert des quotités dans le terrain aura lieu à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

A dater de la convention constatant la vente, les droits du constructeur sur le terrain et sur les constructions existantes seront transférés à l'acquéreur.

Sous réserve de paiement par l'acquéreur des factures lui adressées et non valablement contestées, l'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger, au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du code civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux aux parties privatives vendues.

L'acquéreur aura la jouissance et la libre disposition des biens vendus, à dater de la réception provisoire des locaux privatifs; la remise des clefs sera faite après le paiement intégral du prix de vente, tant en principal qu'en supplément et accessoires.

Ne sont pas compris dans le prix : les taxes diverses, les frais de raccordement, ainsi que tous les compteurs, aux distributions de gaz, eau, électricité, à l'égout public, ainsi que les taxes communales et abords.

En ce qui concerne les raccordements à l'eau, à l'électricité et au gaz, la vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient à des régies, sociétés de distribution, etc...

Le constructeur s'occupera de ces raccordements, avancera les fonds nécessaires pour payer les régies et réclamera, à chaque propriétaire, une somme qui comprendra les dits coûts et les services rendus.

Les frais d'abonnements, d'installations et de raccordements privatifs pour le téléphone et la télédistribution sont à charge de chaque acquéreur, en sus du prix convenu. Pour ces services, seuls les tubages adéquats (sans fils) sont installés par le constructeur.

L'acquéreur paiera et supportera les impôts et taxes à partir de son entrée en jouissance, ainsi que sa quote-part dans les charges communes.

L'acquéreur devra continuer, en lieu et place du constructeur, tous abonnements (redevances, garanties et consommations) aux services des eau, gaz, électricité, téléphone, télécommunications, etc... et en payer les frais, consommations et redevances, à partir de la réception provisoire des travaux. De même, il acquittera, le cas échéant, les charges communes de la copropriété, à concurrence de ses quotités, dès la réception provisoire.

2) Assurance.

Le contrat d'assurance incendie est souscrit, dans un premier temps, par le constructeur, pour compte de la copropriété, au début de la réalisation des ouvrages de charpenterie ou, au plus tard, à la fin des ouvrages de structure portante; l'acquéreur en acquittera les primes, au titre de charges communes, à concurrence de ses quotités, à partir de la réception provisoire.

K5893863

Huitième rôle.



Si l'acquéreur devait estimer que le capital couvert et/ou les garanties conclues sont insuffisantes, il aurait la faculté, conformément aux stipulations du règlement de copropriété, de prendre une couverture complémentaire, à l'intervention du constructeur (en attendant la désignation d'un syndic et/ou d'un conseil de gérance) et auprès de la même compagnie, moyennant surprime à charge exclusive du dit acquéreur.

3) Contenances - Servitudes.

Les contenances indiquées ne sont pas garanties; la différence, en plus ou en moins, excédât-elle un/vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur, sans indemnité du vendeur, ni recours contre lui.

Les biens sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, dont ils pourraient être avantagés ou grevés, libre à l'acquéreur de faire valoir les unes à son profit et de se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans l'intervention des vendeurs, ni recours contre ceux-ci.

4) Début des travaux, délai d'exécution ou de livraison - Dommages et intérêts pour retard d'exécution ou de livraison.

Les travaux ont débuté le vingt-trois janvier mil neuf cent nonante-six.

Les parties privatives vendues, et les parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives, seront construites, de façon à mettre le local privatif en état d'être reçu provisoirement, dans un délai de trois cents jours ouvrables à compter de la date ci-dessus.

La suspension temporaire des travaux, pour cause de force majeure, ou de retard de l'acquéreur dans le paiement des factures, entraîne, de plein droit et sans indemnité, la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Tout événement constituant un obstacle insurmontable à l'exécution normale des obligations du vendeur ou le contraignant à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux est considéré comme cas de force majeure (par exemple, les accidents, les guerres, et leurs conséquences, les grèves et les lock-out).

De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, le constructeur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct, signé par le constructeur et l'acquéreur. Lorsque, par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins quinze jours de calendrier, une avance sur la tranche en cours est payée au vendeur, à concurrence de la valeur des travaux exécutés.

Si cette interruption, de ce chef, est prolongée, le constructeur est fondé à introduire un compte d'indemnisation, dont le montant est convenu de commun accord, mais il ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet, pour ne pas reprendre l'exécution du contrat.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables, les jours d'intempéries tels que déterminés par la Confédération nationale de la construction, le Centre scientifique et technique de la construction et de l'Institut royal météorologique, les samedis, dimanches et jours fériés légaux, les jours de vacances annuelles payées, les jours de congés conventionnels du bâtiment.

Article 27.- Délibérations.

Le conseil de gérance délibérera valablement, si trois de ses membres sont présents.

Les décisions du conseil de gérance seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires.

Lors de chaque assemblée générale, le conseil de gérance fera rapport de sa mission devant celle-ci.

CHAPITRE III - ACTIONS EN JUSTICE.

Article 28.- Actions en justice individuelles reconnues à chaque copropriétaire.

Il est ici rappelé qu'en vertu de la loi, les pouvoirs suivants sont reconnus à chaque propriétaire :

1) Pouvoir de chaque copropriétaire d'intenter une action relative à son lot, mais à la condition suivante : il doit en avertir le syndic préalablement, lequel devra ensuite avertir les autres copropriétaires.

Si un copropriétaire intentait une action en justice, pour un problème relatif à son lot, sans en avertir le syndic, sa responsabilité pourrait éventuellement être engagée.

L'obligation d'informer le syndic ne se justifie que dans la mesure où l'action à intenter est susceptible d'intéresser d'autres copropriétaires (par exemple, des châssis placés dans tout l'immeuble).

A contrario, si l'action est justifiée par un problème propre au copropriétaire, l'obligation d'information disparaît.

2) Pouvoir de chaque copropriétaire d'intenter une action en annulation ou réformation d'une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale (article 577-9 § 2).

L'action doit être intentée par le copropriétaire, dans les trois mois à dater du moment où il a connaissance effective de la décision irrégulière frauduleuse ou abusive - le copropriétaire convoqué régulièrement est censé avoir connaissance de la décision - contre l'association des copropriétaires, représentée par le syndic, et pour autant qu'il était, soit défaillant, soit opposant, ou qu'il ait voté pour la décision, mais que son consentement était vicié.

Elle doit être introduite devant le juge de paix du lieu de situation de l'immeuble ou, en cas d'extrême urgence, devant le juge des référés.

3) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix de convoquer une assemblée générale, en cas de négligence ou de refus du syndic (article 577-9 § 3).

Le fait, pour un copropriétaire, d'intenter une telle action aura l'avantage d'exonérer totalement sa responsabilité, pour autant qu'il n'ait pas été débouté de son action (article 577-9 § 5), dans l'hypothèse où, par après, il s'avérerait que la responsabilité de l'association des copropriétaires a été mise en cause, par suite de l'absence de décision, ou de décision trop tardive.

Article 23.- Quorum de présence.

Pour que les délibérations soient valables et sauf le cas des délégations dont question à l'article 15 ci-avant, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinquante pour cent des parties communes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée, conformément aux dispositions de l'article 17, avec le même ordre du jour, et délibérera valablement, quels que soient le nombre des copropriétaires présents et le nombre de dix millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

Article 24.- Procès-verbaux.

Les assemblées délibèrent dans la langue choisie par elles, à la majorité absolue; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété. Tout copropriétaire peut obtenir la traduction, à ses frais, de tous les documents dans une autre langue.

Les délibérations des assemblées générales sont constatées dans des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial et signés par les propriétaires qui le demandent.

Ce registre spécial sera conservé au siège de l'association des copropriétaires, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé, qui pourra en outre en prendre copie.

Le syndic a, comme dit ci-avant, la garde de ce registre spécial, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

4. Conseil de gérance.Article 25.- Nomination.

L'assemblée générale des copropriétaires décide, conformément à l'article 21 des statuts, à la majorité des trois/quarts des voix, de la création, du maintien et de la suppression d'un conseil de gérance. Elle sera également compétente pour décider de sa composition et pour lui conférer certaines missions particulières, dans le respect des présents statuts, de la copropriété et de la loi.

Article 26.- Pouvoirs.

Le conseil de gérance, s'il existe, se voit confier :

1) toutes les missions que les présents statuts de la copropriété prévoient de réserver au dit conseil de gérance.

2) une mission générale de conseil et de surveillance du syndic, en tant qu'organe délégué à cet effet par l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette mission comporte notamment :

- la surveillance de la gestion du syndic;
- l'étude ou le suivi des travaux et investissements à effectuer ou à réaliser;
- le contrôle de l'exécution du budget;
- le contrôle des comptes;
- la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires, en cas de défaillance du syndic, sans préjudice du droit de chaque copropriétaire de saisir le juge de paix, dans le cadre de la procédure prévue par l'article 577-9 § 3 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

En cas de retard d'exécution ou de livraison, imputable au constructeur, celui-ci devra payer à l'acquéreur, à titre d'indemnité forfaitaire, cinq cents francs par jour, montant comprenant le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location de son bien et autres préjudices requis.

Cette indemnité ne sera toutefois due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée, que l'acquéreur aura adressée au constructeur.

L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la déduction des dommages et intérêts.

5) Prix.

a - La partie du prix afférente aux travaux sera payée au fur et à mesure de l'avancement des travaux, suivant l'échelle de paiement reprise dans le recueil des conditions générales de vente avec état descriptif des travaux et des matériaux employés pour la construction du bâtiment, qui restera annexé aux présentes.

Un bordereau d'état d'avancement du chantier, établi par l'architecte, sera annexé à la première facture et fera preuve à suffisance de l'exigibilité de la tranche réclamée par le constructeur à l'acquéreur. La taxe sur la valeur ajoutée est à compter en sus pour chaque tranche facturée et est simultanément à charge de l'acquéreur.

Ne sont pas compris : tous les travaux imprévus concernant la nature du sol, si des techniques spéciales sont demandées par l'ingénieur, type massifs, pieux, reprise en sous-oeuvre.

L'entrepreneur aura la faculté de réclamer les sommes dues, pour autant qu'il puisse justifier, par des factures, ces techniques spéciales, à la fin du chantier, lors des décomptes finaux, ou à la réception provisoire.

Si l'ouvrage est la propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci sont tenues de manière solidaire et indivisible, relativement aux sommes dues.

b - Retards de paiement.

1) A défaut par l'acquéreur d'honorer les tranches de paiement susdites, dans les dix jours calendrier de l'envoi de la facture par le constructeur, celui-ci aura le droit, après notification adressée par simple lettre recommandée à l'acquéreur, restée sans effet dans un délai de huit jours calendrier à compter de la date d'envoi de la dite mise en demeure par lettre recommandée :

a) d'arrêter les travaux des parties privatives vendues et de prendre toutes mesures conservatoires utiles, aux frais de l'acquéreur et sans préjudice à tous autres droits et actions.

b) de majorer toute facture impayée d'une indemnité forfaitaire de dix pour cent du montant dû, avec un minimum de cinq mille francs, sans préjudice à tous autres recours, notamment l'inscription hypothécaire dont question ci-après.

2) A défaut de paiement des tranches prévues dans les délais requis, le constructeur se réserve la faculté de prendre inscription hypothécaire sur le bien vendu.

3) Nonobstant la faculté octroyée ci-dessus de requérir inscription hypothécaire, l'acquéreur pourra cependant affecter le bien acquis, au profit d'un créancier hypothécaire de son choix, de manière à financer, en tout ou en partie, son acquisition, à condition d'en obtenir l'autorisation préalable du constructeur.

K583864

Neuvième rôle.



Cette autorisation est automatiquement acquise à l'acquéreur si, et uniquement si les deux conditions suivantes sont remplies expressément:

- l'inscription hypothécaire à prendre sur le bien vendu n'excédera pas, en principal (hors accessoires) cent pour cent du prix total, toutes taxes comprises (quotités du terrain avec valeur constructions, taxe sur la valeur ajoutée et droits d'enregistrement), convenu dans la convention de vente;

- l'acte de prêt contiendra délégation irrévocable du montant du prêt, au profit du constructeur, payable à ce dernier au fur et à mesure que les fonds deviendront disponibles, suivant le programme arrêté entre l'emprunteur et la société créancière, ce programme devant être conciliable avec le planning contractuel des paiements dont question ci-avant.

Chaque paiement ne pourra cependant se faire qu'avec l'accord écrit de l'acquéreur-emprunteur, étant donné que l'éventuelle société prêteuse ne sera pas juge de la bonne exécution des conventions intervenues entre constructeur et acquéreur, et de l'opportunité des paiements à effectuer.

Pour toute inscription hypothécaire dérogeant à la double condition susmentionnée, l'accord exprès et préalable du constructeur est requis. Par ailleurs, l'acquéreur s'interdit d'aliéner le bien vendu, avant le paiement intégral du prix de vente au constructeur.

Toute revente ou affectation hypothécaire faite en contravention avec ce qui précède, sera inopposable au constructeur, qui se réserve en outre, dans ces hypothèses, le droit de faire prononcer en justice la résolution de la vente aux torts de l'acquéreur, sans préjudice à son droit à tous dommages et intérêts.

c) Révision du prix.

Le prix du bâtiment est sujet à révision.

La révision est appliquée lors de chaque tranche de paiement et les sommes à payer sont déterminées par l'application, au moment de chaque tranche de paiement ou d'état d'avancement des travaux proprement dits, établi sur la base du contrat, de la formule :

$$p = P \left(\frac{a \cdot s}{S} + \frac{b \cdot i}{I} + c \right)$$

dans laquelle P représente le montant de l'état établi, sur la base du contrat et p, le montant réajusté compte tenu des fluctuations des salaires et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires, ainsi que du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en oeuvre dans la construction.

Dans la formule de révision, le terme $\frac{a \cdot s}{S}$

est basé sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manoeuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'Industrie de la construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le Ministère des travaux publics. Dans ce terme, S est le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature du compromis et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le Ministère des travaux publics à la même date, et s est le même salaire

On entend, par majorité absolue, la moitié plus une des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Les votes nuls et les absentions viendront renforcer la majorité des votes exprimés.

Lorsque l'unanimité est requise, il s'agit de l'unanimité des voix de l'ensemble des copropriétaires et non de l'unanimité des voix des membres présents à l'assemblée générale, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre. Lorsqu'une majorité spéciale est requise, il s'agit de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Par application de l'article 577-7, §§ 1 et 3, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés :

- a) de toute modification aux statuts, pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par la syndic;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance, qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble, ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de dispositions de biens immobiliers communs;

3° à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- a) de toute modification des quotes-parts de copropriété, ainsi que de toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble;
- b) de la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Article 22.- Délibérations.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de dix millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Nul ne peut, néanmoins, prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le vote se fera toujours oralement, par appel individuel de chaque copropriétaire ou de son représentant.

Le syndic ne participe au vote que s'il est lui-même copropriétaire de l'immeuble.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires, ou employée par elle, ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour (cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, ensuite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire, sauf au cas où tous les copropriétaires seraient présents en personne et accepteraient qu'il soit délibéré).

Chacun des copropriétaires a le droit de demander, par écrit au syndic, par lettre recommandée, l'inscription d'un point à l'ordre du jour, et cela au moins trente jours calendrier avant la date de l'assemblée générale.

Article 19.- Représentation aux assemblées.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

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

Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non; il s'agit là d'un droit absolu pour chaque copropriétaire.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général, ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine; à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, que ce soit par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale ou conventionnelle, entre deux ou plusieurs personnes, tant majeures que mineures ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux, ayant voix délibérative, et qui votera pour le compte de la collectivité.

En cas de désaccord entre eux, ils ne pourront voter jusqu'à ce qu'ils aboutissent à un accord amiable ou à une décision de justice.

La procuration donnée à ce dernier, ou le procès-verbal de sa nomination, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer, à ce titre, aux délibérations de l'assemblée.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires, ou employée par elle, ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Les mineurs, interdits et autres incapables doivent être représentés par leurs représentants légaux, les personnes morales par leurs organes légaux ou statutaires, avec faculté de délégation.

Article 20.- Liste de présence.

Il est tenu une liste de présence, qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par le président de l'assemblée des copropriétaires et, le cas échéant, par les membres du conseil de gestion de l'immeuble, et qui indiquera le nombre des quotités possédées par les signataires dans l'immeuble.

Article 21.- Majorités.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi ou les présents statuts.

horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le Ministère des travaux publics au même moment.

Les termes i et I intervenant dans le paramètre $\frac{b \cdot i}{I}$

représentent l'indice mensuel, calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Leur valeur est établie mensuellement.

I est cet indice en vigueur à la date de la signature du compromis. i est cet indice enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel.

c est le terme fixe non sujet à révision.

Les valeurs attribuées aux différents paramètres ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.

La formule de révision se résout de la façon suivante :

chacun des rapports $\frac{s}{S}$ et $\frac{i}{I}$

est réduit en un nombre décimal comprenant au maximum cinq décimales, dont la cinquième est majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieure à 5.

Quant aux produits de la multiplication des quotients ainsi obtenus, par la valeur du paramètre correspondant, ils sont arrêtés à la cinquième décimale, laquelle est également majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieure à 5.

Dans la formule de révision du compromis, les paramètres a , b et c ont respectivement la valeur forfaitaire indiquée ci-après, en tenant compte du fait que le prix du bâtiment ne peut être sujet à révision qu'à concurrence de quatre-vingts pour cent maximum et que la valeur attribuée au paramètre de a ne peut être supérieure à 0,50.

$a = 0,50$ $b = 0,30$ $c = 0,20$

La révision n'a pas d'effet pour les prestations effectuées dans une période de retard imputable au constructeur.

6) Réclamations en cours de chantier.

Si l'acquéreur justifie à bon droit du non-paiement, à son échéance, de la tranche réclamée, par l'inexécution fautive d'une des obligations constructives essentielles contractées par le constructeur, ce dont il devra en notifier la motivation circonstanciée par lettre recommandée adressée au constructeur, au plus tard dans les cinq jours calendrier à compter de la date de mise en demeure adressée à l'acquéreur par le constructeur, et pour autant que les désordres invoqués concernent les travaux exécutés dans les parties privatives vendues, le constructeur ne dispose pas de la faculté susmentionnée de majorer forfaitairement la facture impayée de quinze pour cent, sauf s'il établit ou s'il s'avère que la réclamation de l'acquéreur n'est pas fondée.

Le constructeur pourra cependant, en tout état de cause et à sa seule initiative, requérir l'inscription hypothécaire précitée, nonobstant la dite réclamation litigieuse. Il pourra, en outre, suspendre l'exécution des travaux aux parties privatives vendues, en attendant que le différend soit tranché, comme dit ci-après.

K503865

Dixième rôle.



A défaut, pour l'acquéreur, d'avoir introduit sa réclamation motivée dans le délai requis, elle sera déclarée irrecevable (sans préjudice des droits de l'acquéreur lors des réceptions provisoire et définitive) et l'exigibilité de la tranche réclamée ne pourra dès lors être postposée, les sanctions prévues restant d'application.

Pour autant que de besoin, il est précisé que le paiement des tranches réclamées n'emporte pas agrément automatique par l'acquéreur des parties de constructions réalisées à cette date. Seules les procédures de réceptions définies dans l'acte de base sont valables à cet égard. L'acquéreur pourra, s'il l'estime nécessaire, se faire assister, en tout temps, par l'expert de son choix, à ses frais exclusifs.

7) Réceptions provisoire et définitive.

a - Réception provisoire des parties privatives.

Pour rendre la réception provisoire possible, les travaux privatifs dans l'appartement vendu doivent, dans leur ensemble, être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et le bien doit se trouver en état d'être utilisé conformément à sa destination.

Le constructeur demande cette réception provisoire par écrit, en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur à y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande. Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le constructeur dans la demande de réception.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés, et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La date de réception provisoire des parties privatives constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

La réception provisoire de l'appartement, ou de tout lot privatif, sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le constructeur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'ouvrage. L'acquéreur pourra se faire assister d'un conseil, à ses frais exclusifs.

La dernière tranche de paiement est intégralement due par l'acquéreur au constructeur, à la date de réception provisoire.

De petites réfections à effectuer par le constructeur peuvent avoir été constatées et seront dès lors actées, le cas échéant, lors de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire. Celle-ci sera considérée comme accordée à cette date, nonobstant la réserve de l'exécution de ces menus travaux.

La délivrance de la réception provisoire, assortie de réserves actées, rend également immédiatement exigible l'intégralité de la dernière tranche due.

De convention expresse à établir, le cas échéant, entre parties, lors du procès-verbal de réception provisoire avec réserves, l'acquéreur pourra demander qu'il soit procédé à des retenus financières sur la dernière tranche due. Le montant de ces retenus sera en correspondance avec le coût présumé des réfections à effectuer et ne pourra pas excéder l'estimation chiffrée de l'architecte, qui est dès à présent désigné par les parties comme amiable arbitre à cet égard.

Les montants ainsi retenus sont dus au constructeur, dès constatation, par l'architecte, de l'exécution des réfections actées.

Sauf décision contraire de la part du syndic, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires, dans les formes et les délais prescrits pour les convocations; ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

La première assemblée sera convoquée dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble auront fait l'objet d'une réception provisoire ou d'une entrée en jouissance, par le comparant ou par le syndic désigné par lui, lesquels fixeront l'ordre du jour.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic et, éventuellement, les membres du conseil de gérance, suivant les normes des assemblées ordinaires, telles que décrites ci-après.

b - Assemblée extraordinaire.

En dehors de cette assemblée statutaire, l'assemblée des copropriétaires est convoquée à la diligence du syndic ou du conseil de gérance, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être, en tout cas, lorsque la convocation est demandée par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic, qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

En outre, en vertu de l'article 577-9, § 3, du code civil, introduit par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, tout copropriétaire peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire, pour délibérer sur la proposition que le dit copropriétaire détermine.

Article 17.- Convocations aux assemblées.

Les convocations sont faites huit jours calendrier au moins et quinze jours calendrier au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge, signée par ce dernier.

La convocation ne sera valable que pour autant que l'ordre du jour de l'assemblée y soit joint.

Faute d'avoir fait connaître au syndic, par lettre recommandée, tout changement d'adresse, ou tout changement de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue, ou au dernier propriétaire connu.

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

La dite assemblée pourra alors délibérer, quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts dans les parties communes.

Article 18.- Ordre du jour.

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "Divers", à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

3. Assemblée générale.

Article 15.- Pouvoirs de l'assemblée générale.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de la résidence, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

L'assemblée générale est l'organe de l'association des copropriétaires, qui dispose de tous les pouvoirs de conservation et d'administration de l'immeuble, à l'exception de ceux qui seraient attribués par la loi ou les statuts à chaque copropriétaire, ou au syndic.

Les délégations et pouvoirs ci-avant doivent être décidés par l'assemblée générale, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les délégations et pouvoirs ci-avant sont toujours révocables.

Lorsque les décisions et délibérations sont prises par certains copropriétaires seulement, agissant dans le cadre d'une délégation de pouvoirs leur conférée par l'assemblée générale dans le cadre du présent article, elles obligent tous les copropriétaires concernés, qu'ils aient été représentés ou non, dissidents ou incapables. Toutefois, lorsque ces décisions feront naître une dette à charge de l'association des copropriétaires de tout l'immeuble, la contribution à son paiement n'incombera qu'aux seuls propriétaires des lots concernés.

Les règles relatives aux délibérations de l'assemblée générale seront "mutatis mutandis" applicables aux décisions et délibérations qui seront prises dans le cadre des délégations éventuelles visées au présent article.

Article 16.- Composition de l'assemblée générale.

L'assemblée générale des copropriétaires n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité des dispositions prévues par l'article 17 ci-après.

L'assemblée générale oblige, par ses délibérations, tous les copropriétaires intéressés sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

L'assemblée générale des copropriétaires élit, à la majorité absolue, son président en son sein, pour le terme qu'elle détermine, lequel ne pourra excéder cinq ans.

Le président pourra se faire assister par des assesseurs, également choisis par l'assemblée en son sein.

En cas d'empêchement ou d'absence du président, l'assemblée générale des copropriétaires devra pourvoir à cette carence, avant d'aborder un point quelconque de l'ordre du jour de l'assemblée.

Le syndic ne pourra ni être président de l'assemblée générale des copropriétaires, ni assesseur du président.

Les nominations du président de l'assemblée générale des copropriétaires et de ses assesseurs éventuels sont fixées d'office à l'ordre du jour de la première assemblée générale des copropriétaires.

a - Assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale statutaire des copropriétaires se tient d'office chaque année, aux jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou le conseil de gérance, ou celui qui convoque.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au constructeur, avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi, par ce dernier, de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au constructeur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de la réception provisoire.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au constructeur, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception, après avoir procédé aux travaux de réfection demandés;

- soit faire trancher le différend par un professionnel de la construction, notoirement connu et choisi de commun accord par les parties, ou par un collège d'arbitres (chacune des parties désignant son arbitre, un troisième arbitre étant choisi par les arbitres des parties).

L'arbitre unique, ou le collège d'arbitres, devra, dans le mois, rendre sa sentence constatant la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et fixant le coût éventuel des travaux de réfection. Cette sentence sera sans recours.

Toutefois et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire; la prise de possession vaut réception provisoire.

Est considéré comme utilisant le bien, l'acquéreur qui fait exécuter des travaux (notamment décoratifs) dans les parties privatives, par des corps de métier autres que ceux choisis par le constructeur, ou sans l'accord exprès de celui-ci.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du constructeur d'effectuer la réception, dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le constructeur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire sans remarque, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

b - Réception définitive des parties privatives.

La réception définitive des parties privatives aura lieu, au plus tôt, un an après la date de leur réception provisoire.

Le promoteur demande cette réception définitive par écrit, en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande.

La réception définitive du bien vendu sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur, en présence de l'architecte. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'ouvrage.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste, et adressée au promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi, par ce dernier, de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de la réception définitive.

K583866

Onzième rôle.



Pour des raisons de bonne coordination et de bonne finition des travaux, tous les travaux de parachèvement prévus, ainsi que toutes les acquisitions de fournitures et matériaux, seront faits à l'intervention exclusive du constructeur.

10) Visites de chantier.

L'accès au chantier, par l'acquéreur ou par son délégué (dont le nom devra être communiqué au constructeur) ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du constructeur, après avoir pris rendez-vous. Le rendez-vous demandé par l'acquéreur devra, en tout état de cause, être obligatoirement donné lors de chaque demande de paiement de tranche, pour permettre à celui-ci, s'il le souhaite, de vérifier l'état d'avancement invoqué.

Cette mesure n'est édictée que pour des raisons de sécurité de couverture d'assurances et de maintien des relations de bonne entente. L'acquéreur n'a, en outre, par qualité pour - et s'interdit de - donner directement des instructions aux différents intervenants du chantier. Toute observation éventuelle devra être notifiée exclusivement au constructeur et à l'architecte.

11) Cahier des charges - Entrepreneur enregistré.

Les travaux de construction seront réalisés dans les règles de l'art, sous le contrôle et la direction de l'architecte et conformément aux plans et cahiers des charges annexés à l'acte de base dont question ci-avant.

Bien que l'acquéreur n'ait pas à connaître des sous-traitants et autres cocontractants du constructeur, il est précisé que ces documents annexés constituent une note de synthèse de ceux existant contractuellement entre le constructeur et le/ou les entreprises chargées par le constructeur de l'essentiel des travaux de constructions (notamment hors parachèvements et hors équipements de cuisines), sur base de cahiers de charges complets établis par l'architecte précité.

Les plans et descriptifs de travaux et matériaux se complètent mutuellement. En cas de divergence entre ces documents, le cahier des charges est prioritaire. Si certaines dérogations et/ou ajouts spécifiques sont mentionnés au cahier des charges annexé à l'acte de base, ceux-ci priment également, dès lors qu'ils concernent les parties privatives vendues.

Le constructeur, en accord avec l'architecte, peut apporter des modifications au cahier des charges, pour améliorer les techniques et/ou le confort des copropriétaires. Il en sera de même pour certaines modifications, quant aux matériaux à mettre en oeuvre, pour autant qu'ils soient d'une qualité équivalente à ceux spécifiés au cahier des charges originaire contractuel.

En cas de contestation entre parties sur les spécifications des travaux inclus dans le prix convenu au contrat, elles se référeront à l'ensemble des documents complets précités.

Le constructeur s'engage à faire appel exclusivement à des entreprises enregistrées pour l'exécution des travaux, objets des présentes.

12) Responsabilité du constructeur.

Les articles 1792 et 2270 du code civil sont applicables au vendeur. La garantie due par le constructeur, en vertu de l'alinéa précédent, bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement ou du lot privatif. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le constructeur originaire.

2. Syndic.

Article 11.- Syndic - Désignation - Nomination.

Il est fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires, aux soins d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires. Si le syndic est choisi en dehors des copropriétaires, il devra être un professionnel.

Le syndic sera choisi par l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité absolue des voix, pour un terme ne pouvant excéder cinq ans, mais renouvelable.

Un extrait de l'acte, portant désignation ou nomination du syndic, sera affiché dans les huit jours de celle-ci, de manière inaltérable et visible à tout moment, à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indiquera, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénom, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale, ainsi que son siège social. Il devra être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai, et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fera à la diligence du syndic.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic, également à la majorité absolue des voix. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée et à des fins déterminées.

Le mandat du syndic prendra fin, de plein droit et sans mise en demeure préalable, et ce, nonobstant toutes clauses contraires dans le contrat particulier signé éventuellement entre la copropriété et le syndic, en cas de faillite, déconfiture, liquidation ou scission du syndic.

Les rémunérations du syndic seront fixées par décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge de paix peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale, à la majorité absolue des voix.

Article 12.- Pouvoirs et attributions du syndic.

I - Le syndic a la charge de :

a) de par la loi :

1° Convoquer l'assemblée générale, aux dates fixées par le présent règlement de copropriété, ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

2° Consigner les décisions de l'assemblée générale, dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

3° Exécuter et faire exécuter les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

4° Accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire. Ainsi, il fait notamment exécuter, de son propre chef, les

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les modes de dissolution et de liquidation de cette association des copropriétaires, il est référé aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

Il est toutefois précisé ce qui suit :

a) L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Tout copropriétaire conserve néanmoins le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot privatif, après en avoir informé le syndic, par pli recommandé adressé avant le début de la procédure, afin de permettre à ce dernier d'en informer les autres copropriétaires.

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire, proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois, le copropriétaire qui a introduit l'une des actions visées à l'article 577-9, §§ 3 et/ou 4 du code civil, introduit par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des dites actions.

b) L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que cesse l'indivision forcée organisée.

Tel ne sera pas le cas en cas de destruction, même totale, de l'immeuble.

Dans ce cas-là, il faudra une décision de l'assemblée générale des copropriétaires pour dissoudre l'association des copropriétaires, décision à prendre à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et à constater dans un procès-verbal dressé en la forme authentique, et soumis à la formalité de la transcription.

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider de dissoudre l'association des copropriétaires, aux mêmes conditions.

En outre, le juge de paix peut prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé fondant sa requête sur un juste motif.

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, celle-ci subsiste néanmoins pour les besoins de sa liquidation; elle mentionne, dans ce cas, dans tous les actes, pièces et documents où elle comparait, qu'elle est en liquidation.

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, la dite décision devra obligatoirement être accompagnée de la désignation du liquidateur, faute de quoi, le syndic exercera ces fonctions.

Si la dissolution de l'association des copropriétaires survient de plein droit, une assemblée générale extraordinaire sera réunie dans les huit jours de la survenance du fait ayant entraîné la dissolution de plein droit, et l'assemblée générale des copropriétaires, après avoir constaté la dissolution de l'association des copropriétaires, désignera un ou plusieurs liquidateurs.

Cette constatation de dissolution de plein droit par l'assemblée devra, comme la décision de dissoudre l'association des copropriétaires, faire l'objet d'un acte authentique soumis à la formalité de la transcription, afin d'assurer l'opposabilité de la dissolution de l'association des copropriétaires envers tous les tiers.

13) Servitudes.

Le constructeur se réserve le droit de céder tout ou partie de la mitoyenneté des murs clôturant la propriété.

Les exhaussements des murs mitoyens restent la propriété du constructeur. Le prix de la cession de tout ou partie de la mitoyenneté reviendra au constructeur, quelle que soit la nature de cette cession, même au-delà de trente ans.

CAHIER DES CHARGES.

En outre, il a été établi un cahier général des charges régissant l'immeuble à ériger. Il contient le descriptif des travaux, matériaux et fournitures à mettre en oeuvre pour la construction de l'immeuble, ainsi que les indications sur le mode d'exécution des travaux, l'origine et la qualité des matériaux à utiliser pour le gros-oeuvre et le parachèvement des parties communes, ainsi que des parties privatives.

Ce cahier général des charges demeurera annexé aux présentes.

Il complète les conditions générales de vente des biens et sera applicable à toutes les ventes, à moins qu'il n'y soit dérogé par des conditions particulières dans la convention de vente et la correspondance échangée entre le vendeur et l'acquéreur et toutes personnes agissant en leur nom ou pour leur compte, tel qu'un architecte.

En cas de discordance entre les plans et les prescriptions du cahier des charges, ces dernières prévalent sur les indications des plans, sous réserve de ce qui est indiqué ci-après concernant le droit de modifier les plans et l'acte de base.

MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE.

Le constructeur déclare en outre réserver, à son profit exclusif, le droit de :

1° transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements non cédés, telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

2° de déplacer une cloison, pour modifier la disposition intérieure des locaux privatifs.

3° de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.

4° de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas, ou de supprimer des murs et des clôtures, et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

Toutefois, ces modifications ne pourront changer, ni le montant total des dix millièmes des parties communes, ni la quote-part des parties communes affectée aux parties privatives.

Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Si des modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou de plusieurs lots, l'accord éventuellement unanime des copropriétaires sera requis, sans préjudice à la modification des quotes-parts des charges pour les biens restant appartenir au vendeur. L'acquéreur pourra demander certaines modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit et ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la construction, au bon voisinage, à la valeur respective des lots, et si l'état d'avancement des travaux le permet.

K599970

Treizième rôle.



Les travaux ci-dessus désignés feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation du constructeur et de l'architecte du bâtiment et, en cas d'exécution, surveillés par ces derniers; les honoraires éventuels de l'architecte, afférents à ces travaux, ainsi que le coût de ces derniers, sont supportés par l'acquéreur.

MANDAT.

Le constructeur est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions reprises aux présentes.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires de l'immeuble était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes, gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires, afin d'exécuter, à ce sujet, la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent, dès à présent, mandat irrévocable au constructeur de les représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigeait, le constructeur pourrait, à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'il jugerait nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun, à condition que celles-ci ne modifient pas la valeur des lots.

TITRE II :

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

GÉNÉRALITÉS :

Les dispositions du présent titre, qui touchent au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire de l'immeuble, ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, sans distinction, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant l'immeuble.

Les autres dispositions du présent titre pourront être modifiées, aux conditions prévues par la loi et/ou les présents statuts, lorsque celles-ci sont plus strictes que les majorités légales.

CHAPITRE I - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

Article 1.- Division de l'immeuble.

L'immeuble comporte des parties privatives, dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Aucun atelier de réparation ne pourra être installé dans les garages ou emplacements pour parking. Le lavage des voitures devra se faire sans gêner l'accès aux garages.

Sont interdits dans les rampes d'accès vers les garages et dans l'aire de manoeuvres du garage : les stationnements, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huile, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

CHAPITRE II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

1. Association des copropriétaires.

Article 10.- Association des copropriétaires - Constitution - Dénomination - Siège - Pouvoirs - Dissolution.

Constitution :

Tous les copropriétaires de l'immeuble seront constitués en association dotée de la personnalité juridique, dès que les deux conditions suivantes seront réunies :

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

Dénomination :

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DAoust".

Siège :

Elle a son siège dans l'immeuble, rue Daoust.

Représentation :

L'association des copropriétaires est représentée en tous actes et en justice par le syndic, conformément à ce qui est indiqué ci-après à l'article 12.

Généralités :

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social, lequel est la conservation et l'administration de l'immeuble.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restant appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires pourra, dès lors, être propriétaire de tous meubles qui seraient nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et, notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, etc... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien, tels qu'antennes, tableaux, objets décorant les parties communes.

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

Il sera fait obligatoirement usage des antennes collectives pour la télévision, ainsi que des tubes spéciaux pour le téléphone, à l'exclusion de toutes autres installations du même genre.

L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses privées est interdit. Dans la mesure où il n'existe pas d'antenne parabolique collective, l'assemblée pourra autoriser un copropriétaire à placer sur le toit (à l'arrière) une antenne parabolique, qui devra être conforme aux règlements urbanistiques et autres. Une assurance devra être prise pour cette antenne.

Article 9.- Destination des parties privées.

Toute modification de la destination d'une partie privée devra nécessairement être prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle. Ils pourront toutefois être affectés à l'usage de bureaux pour professions libérales.

Toutefois, le/ou les locaux privés du rez-de-chaussée pourront être affectés à usage commercial.

Il s'agit ici tout simplement de définir le principe suivant lequel le propriétaire et/ou l'occupant des appartements et des locaux privés, pourra, après avoir obtenu toutes les autorisations administratives requises en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, affecter ses locaux à l'usage de bureaux, sans avoir à demander l'autorisation préalable des autres copropriétaires, lesquels ne pourront, en aucun cas, s'y opposer. Il n'est pris aucun engagement, quant à la possibilité d'obtenir les dites autorisations administratives requises.

L'exercice d'une profession libérale ou l'installation de bureaux dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale, ou l'installation de bureaux dans l'immeuble, entraîne de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, les propriétaires ou occupants des dits locaux devront s'entendre avec la gérance, pour fixer, par un forfait, l'indemnité à payer aux copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur, pour cet usage intensif d'une chose commune.

Les garages ou emplacements pour parking sont destinés à garer des voitures automobiles servant au transport de personnes, à l'exclusion de toute voiture de louage (taxi et voiture de location) et de toute voiture servant au transport de marchandises.

Toutefois, le propriétaire, le locataire ou les personnes ayant un droit de jouissance d'un appartement dans l'immeuble, pourront y garer une petite camionnette leur appartenant.

Ces emplacements peuvent également servir à garer des motocyclettes avec ou sans side-car, des vélomoteurs et scooters et autres petits véhicules à moteur, des bicyclettes, des voitures d'enfant, des bateaux avec les remorques destinées à leur transport, appartenant à un propriétaire, un locataire ou une personne ayant un droit de jouissance d'un appartement de l'immeuble.

Les propriétés privées sont dénommées "appartement", "surface commerciale", "garage", "emplacement pour parking", ou autre entité privée.

Article 2.- Répartition des parties communes.

Les parties communes sont divisées en dix millièmes, attribués aux locaux privés dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privés.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments privés dont l'immeuble est constitué est établie à l'article 3 ci-après.

Article 3.- Parties privées.

La détermination des parties privées est donnée à titre indicatif dans l'acte de base et aux plans annexés.

Les quotités précisées dans l'acte de base ont été déterminées en fonction de la valeur des différents lots privés, valeur établie en tenant compte notamment de la surface utile et de l'importance des lots privés.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privés, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des dix millièmes, telle qu'elle est établie ci-avant, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

Toutefois, par application de l'article 577-9, § 6, 1°, chaque copropriétaire qui estimerait que la répartition des dix millièmes, telle qu'établie à l'acte de base qui précède, 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.

Il est toujours permis de réunir, en un seul appartement, deux appartements de même niveau ou de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement-duplex, sous réserve de ne jamais altérer la structure et la stabilité du bâtiment; dans ces deux cas, les dix millièmes attachés aux différents locaux privés réunis sont additionnés.

Quatorzième rôle. Cette transformation pourra se faire sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble, sans devoir recourir aux formalités prescrites à l'article 6 ci-après, pour autant bien entendu qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et dans le respect des droits acquis par des tiers.

Après avoir réuni deux appartements, on peut revenir à la situation primitive.

Article 4.- Détermination des parties communes.

Les choses communes à l'immeuble et à l'ensemble des propriétaires et, dès lors, placées sous le régime de l'indivision forcée, sont toutes celles qui ne sont pas affectées par le présent règlement ou l'acte de base à l'usage exclusif et particulier du propriétaire d'une partie privée, ou celles qui sont déclarées telles par la loi ou les usages et, notamment, sans que l'énonciation qui va suivre ne soit limitative, à titre exemplatif et s'il y a lieu :

- le terrain bâti et non bâti, les fondations, et les gros murs, l'armature de l'édifice et les hourdis, la porte d'entrée automatique, les murs de clôture, les haies, les trottoirs;

K583871



- l'infrastructure des balcons et terrasses;
- les revêtements et la décoration des façades, notamment les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de porte-fenêtres, les balcons;
- les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis; dès lors, les travaux de peinture sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord et par l'intermédiaire de cette dernière; les travaux de peinture des fenêtres et porte-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété;
- les gaines, cheminées, conduits, les raccordements aux conduites et canalisations générales, aeras;
- les gîtages, la toiture avec son recouvrement, les tuyaux de descente, le réseau général d'égouts, les fosses;
- les canalisations d'eau, d'électricité, de téléphone, de radio et télédistribution, de télévision, soit d'usage commun, soit d'usage exclusif pour les sections de ces canalisations qui se trouvent en dehors des locaux privatifs qu'elles desservent;
- les couloirs, dégagements, cages d'escaliers et d'ascenseur, entrées, halls d'entrée, paliers, voies d'accès, avec leurs accessoires, tels que les rampes, les balustrades;
- les portes palières pour leur face extérieure;
- les parlophones, ouvre-portes à rue, dans leurs parties à usage commun;
- les locaux-compteurs, l'appareillage électrique des communs, le local technique ascenseur;
- l'ascenseur complet avec sa machinerie (cabine, mécanisme, gaine et locaux, installation située dans le sous-sol, sous les combles et, éventuellement, sur le toit).

Les choses communes ne pourront être aliénées, ni grevées de droits réels, ou saisies, qu'avec les locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grève, de plein droit, la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Les parties communes appartiennent indivisément à tous les propriétaires et sont attachées aux divers lots privatifs à titre d'accessoires indissociables, à concurrence d'une fraction déterminée.

Article 5.- Détermination des parties privatives.

La détermination des choses privées est fondée sur le critère suivant: tout ce qui est affecté à l'usage exclusif d'un bien est propriété privée; autrement dit, sont de propriété privée toutes les choses qui ne sont pas affectées à usage commun.

Dans le cadre de ce principe, sont choses privées, sans que l'énumération qui va suivre soit limitative, et s'il y a lieu: les revêtements de sol proprement dits, à savoir: parquets en planches, revêtements souples, en tapis ou vinyle, carrelages, dallages sur plots des terrasses, céramiques, pierre naturelle, à l'exclusion du hourdis ou de la structure portante en béton armé, en acier ou en bois, les cloisons intérieures non portantes, les portes et menuiseries intérieures, les plafonds en plâtre appliqués sur les structures portantes, les garde-corps et le revêtement des terrasses et balcons, les portes et fenêtres, y compris les portes palières (sauf pour leur

face extérieure), les parties vitrées des portes et fenêtres, l'installation de chauffage de chacun des appartements, les installations sanitaires particulières, les installations et matériel de radio, téléphone, télévision, les canalisations intérieures avec les compteurs, les placards, armoires et, de façon générale, la décoration intérieure des murs et plafonds, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire, ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais sert à leur usage exclusif, par exemple: compteurs particuliers et canalisations particulières des eau, électricité, téléphone, etc...

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et disposer de son local privatif, dans les limites fixées par le présent contrat, et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, garages compris, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient 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 privés, aucune modification aux choses communes, sauf à ce conformer aux prescriptions de l'article 6 qui suit.

Il est interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Article 6.- Modifications aux parties communes.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix, et sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble.

Les honoraires de celui-ci, de même que le coût des travaux, seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux, sauf décision contraire de l'assemblée autorisant les travaux et statuant sur la contribution à ces frais, dans les mêmes conditions de majorité.

Article 7.- Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera ainsi, notamment, des portes d'entrée et des fenêtres.

Article 8.- Volets - Persiennes - Téléphonie sans fil - Télévision.

Les propriétaires pourront établir tous dispositifs de protection extérieure, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité absolue. Il en sera de même pour les rideaux.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais, à ce sujet, l'assemblée générale des copropriétaires fixera, à la majorité absolue, un règlement d'ordre intérieur. Le téléphone public et la télévision pourront être installés dans les appartements, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires fixera, à la majorité absolue des voix, le tracé des câbles de raccordement.