

N° 22511.

50 €
100 €

Jean-Pierre MISSON
Notaire

Jean-Pierre MISSON, Notaires associés, société civile à forme de SPRL
à CINEY (5590), rue Courtejoie 57/6
TVA BE 0468.363.411 RPM Liège division Dinant

AS

Le 12 mars 2018
ACTE DE BASE

Résidence « Les Roches »
5100 Jambes (Namur), chaussée de Liège 432-434

ACTE DE BASE

Droit d'écriture : 50,00-€

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT, le douze mars ;
Par devant Nous, **Maître Jean-Pierre MISSON, Notaire** à Ciney.
A COMPARU

La société anonyme « QUADRINVEST TWO », ayant son siège social à 5000 Namur, rue Général Michel 47.

Société inscrite au registre des personnes morales et immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE0546816516.

Société constituée par acte reçu par Maître Stéphane GROSFILS, Notaire à Ohey, en date du vingt-et-un février deux mille quatorze, publié aux annexes du Moniteur Belge le six février deux mille quatorze sous le numéro 14057087 et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 6 janvier 2014, publié à l'annexe au Moniteur belge du 20 janvier 2014, sous le numéro 14018889.

Ici représentée par son administrateur délégué, conformément à l'article 14 des statuts, Monsieur Dimitri NEUKERMANS, demeurant et domicilié à 7911 Frasnes-lez-Anvaing, chemin d'Ellignies, 34, nommé à ces fonctions aux termes de l'acte de constitution.

EXPOSE PREALABLE

Préalablement à l'acte de base, objet du présent acte, la comparante, représentée comme dit est, nous a d'abord exposé ce qui suit :

1) PROPRIETE

La comparante est propriétaire du bien immeuble suivant :

Ville de NAMUR - troisième division (92067 - Jambes)

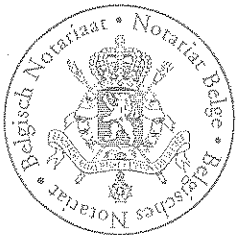
Un terrain sis chaussée de Liège, sur lequel un immeuble est en construction, cadastré selon extrait cadastral récent section A, numéros 0142A P0000 et 0143A P0000, pour une contenance totale de trente-deux ares cinq centiares (32 a 05 ca).

Cette description résulte de documents cadastraux délivrés par internet le 11 janvier 2018.

Aux termes du dernier titre transcrit, le bien était décrit sous les mêmes désignations cadastrales.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La société anonyme « QUADRINVEST TWO » est propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Stéphane GROSFILS, à Ohey, à l'intervention du notaire Stéphane WATILLON, à Namur, en date du 16 avril 2014, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le 29 avril 2014, dépôt numéro 05213, de 1) Monsieur Rosario LEONE, né à Namur, le 12 mars 1965, époux de Madame Janique BAQUET, et 2) la société privée à responsabilité limitée "EASY FLOOR NAMUR", ayant son siège social à Floreffe et 3) la société privée à responsabilité limitée "FLOOR INVEST", ayant son siège social à Floreffe.



1^{er} feuillet

Handwritten signature and initials.

Ce bien appartenait comme suit :

-en ce qui concerne la parcelle numéro 0143AP0001 : elle appartenait à Monsieur Rosario LEONE et à la sprl "EASY FLOOR NAMUR", précités, pour l'avoir acquise de la société anonyme "ACTION II" ayant son siège social à Saint-Servais/Namur, aux termes d'un acte reçu par le notaire Stéphane WATILLON, précité, en date du 02 février 2005, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le 07 février suivant, dépôt numéro 01606.

-en ce qui concerne la parcelle numéro 0142AP0000 : elle appartenait à la SPRL "FLOOR INVEST" précitée, pour l'avoir acquise de Madame Fabienne Nadia Gabrielle DE METS, née à Ploegsteert, le 24 février 1961, aux termes d'un acte reçu par ledit notaire Stéphane WATILLON, en date du 30 avril 2008, transcrit au bureau des hypothèques de Namur, le 07 mai suivant, dépôt numéro 06081.

2) INFORMATIONS URBANISTIQUES

Conformément aux dispositions de l'article D.IV.97 du CoDTbis, la comparante indique ce qui suit, tant sur la base des informations qui lui ont été communiquées en son temps par les autorités que sur la base des informations notariales adressées par la Ville de Namur au notaire instrumentant par courrier du 31 janvier 2018 rectifié par e-mail du 6 février suivant :

A. Information circonstanciée

1° au plan de secteur de Namur, adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional wallon du 14 mai 1986 qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité, le bien est situé en **zone d'habitat**;

2° le bien n'est pas soumis, en tout ou en partie à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;

3° projet de plan de secteur : néant

4° situation au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma communal ou d'un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, d'un guide communal d'urbanisme ou d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation :

- le bien est situé en « classe A minimum 35 log/h » du schéma de structure adopté le 23 avril 2012 par le Conseil communal et dans un périmètre d'agglomération.

- le bien est repris dans Règlement communal d'urbanisme « Biens mosaïcs » (A.M. du 10 novembre 2011), séquence 3.

5° le bien n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation;

6° le bien n'est pas :

a) situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;

b) inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine;

c) classé en application de l'article 196 du même Code;

d) situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code;

e) localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du même Code ;

7° le bien est raccordable à l'égout et bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

8° une partie du bien est reprise en zone de liaison fermée.

9° le bien

- ne fait pas l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation ;

- ne fait pas l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme à l'exception :

- en ce qui concerne la parcelle 143A, d'un permis notifié en refus le 2 octobre 2007 pour le placement de 4 enseignes et pour la démolition d'une habitation et la construction d'un restaurant,

- en ce qui concerne les parcelles 143A et 142A, d'un permis délivré par la Ville de Namur le 24 janvier 2012, sous référence « JAM10729/658/2010 », pour la construction d'un immeuble de 10 appartements + rez commercial.

- en ce qui concerne la parcelle 143A, d'un permis, délivré par le Collège communal de la Ville de Namur en sa séance du 18 février 2016, sous référence « JAM15017/647/2015 », pour la

modification du permis précité du 24 janvier 2012, notamment par l'aménagement d'un logement supplémentaire.

- ne fait pas l'objet d'un certificat d'urbanisme en vigueur ;

10° le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance que le bien soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres « Seveso » adoptés en application de l'article 136 bis du CWATUPE et, plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article 136 du CWATUPE (réserve naturelle, Natura 2000 etc.).

11° Décret SEVESO – NATURA 2000 et autres : le bien

- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs

- n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ;

- ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

12° le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

B) Alea d'inondation

La comparante déclare que, au vu du site de la Région wallonne cartographiant les zones d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, le bien ne se trouve pas dans une zone délimitée comme étant une zone à risque, à l'exception de la parcelle 143A qui se trouve, suivant le courrier précité du 31 janvier 2018 de la Ville de Namur, en zone à risque faible.

3) PERMIS D'URBANISME

La comparante déclare qu'elle construit actuellement sur la dite parcelle de terrain décrite ci-avant, un immeuble à unités privatives multiples qui sera dénommé ci-après « Les Roches », conformément

1° au permis d'urbanisme délivré par la Ville de Namur en date du 24 janvier 2012, sur une demande initiale déposée contre récépissé le 15 décembre 2010 par la SPRL Easy Floor Namur (Monsieur LEONE), ancien propriétaire dont la comparante tient ses droits, demande complétée le 24 mars 2011 et le 31 mai 2011, ayant pour objet la construction d'un immeuble de 10 appartements et rez commercial.

Le dispositif du permis comprend notamment dans son article 1 ce qui suit textuellement reproduit :

« Article 1^{er} – Le permis d'urbanisme sollicité par EASY FLOOR NAMUR SPRL (M.LEONE) est octroyé pour la construction d'un immeuble de 10 appartements + rez commercial conformément aux plans modifiés.

Le titulaire du permis devra :

-respecter les conditions émises dans le rapport n°4406/09/11/JPC/313 du Centre régional de Secours en date du 05 septembre 2011 ;

-respecter les prescriptions techniques émises dans le respect n°8/38/11 du Département des Voies publiques – service de l'Infrastructure en date du 11 octobre 2011 ci-joint ;

-respecter les conditions émises dans le rapport du SpW, Direction des Routes de Namur en date du 06 septembre 2011 ci-joint ;

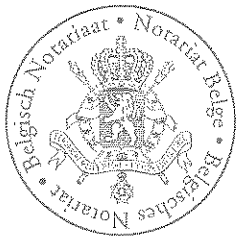
-respecter les conditions émises dans le rapport de l'asbl GAMAH en date du 23 août 2011 ci-joint ;

-envoyer, dans les 15 jours avant le début des travaux, la déclaration PEB initiale au Collège communal et au Fonctionnaire délégué (tout manquement à cette obligation sera puni d'une amende administrative de minimum 250 euros à maximum 25000 euros) ;

-envoyer, dans les six mois de la réception des actes et travaux ou, à défaut de réception, dans les dix-huit mois, soit de l'occupation du bâtiment, soit de l'achèvement du chantier, la déclaration PEB finale au Collège communal et au Fonctionnaire délégué (tout manquement à cette obligation sera puni d'une amende administrative de minimum 250 euros à maximum 50000 euros). »

2° au permis d'urbanisme modificatif délivré par la Ville de Namur en date du 18 février 2016, sur une demande déposée contre récépissé le 12 novembre 2015 par la société comparante, ayant pour objet la modification d'un appartement et des adaptations du permis précité de 2012.

Le dispositif du permis comprend notamment dans son article 2 ce qui suit textuellement reproduit :



2^e feuillet

« Le Collège communal, en sa séance du 18 février 2016 (...) DECIDE (...) Article 2 – d'accorder le permis d'urbanisme de la s.a. Quadrinvest two, sur une bien sis à Jambes, chaussée de Liège, 438 et paraissant cadastré section A n° 143A moyennant le respect des conditions suivantes :

> Le rapport n° 4406/01/12/PYPS/AV20151606 de la Zone de Secours NAGE en date du 12 janvier 2016 ;

> le stationnement de véhicules à l'arrière de l'immeuble doit être strictement interdit ;

> La zone de cour et jardin prévue en dolomie au plan d'implantation devra être modifiée en zone de pleine terre arborée et plantée ;

(...) ».

4) DECLARATION D'INTENTION

La comparante, sans qu'il en résulte pour elle une quelconque obligation de construire tout ou partie de l'immeuble objet du présent acte de base, a décidé de soumettre le terrain prédécrit ainsi que les constructions, à l'exclusion toutefois d'une zone non bâtie située à l'arrière du bâtiment (LOTS B et C) et qui sera décrite ci-après, au régime de la copropriété et de l'indivision forcée en conformité à la loi du 8 juillet 1924, modifiée par la loi du 30 juin 1994 et par la loi du 2 juin 2010, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'immeuble se trouvera ainsi divisé en fonds distincts ayant chacun comme accessoire inséparable un certain nombre de quotités dans le terrain et les parties communes.

L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves, garages et parkings éventuels, en sorte que la constitution d'un conseil de copropriété n'est pas obligatoire.

Dans le but d'opérer cette division, la comparante a établi les statuts de la copropriété de l'immeuble ayant notamment pour objet de déterminer les droits de propriété et de copropriété, la manière dont les parties communes seront gérées et la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ces statuts comportent deux parties :

Titre II : Acte de base

Titre III : Règlement de copropriété

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposeront 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 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.

Les modifications aux présents statuts de la copropriété devront être constatées par acte notarié soumis à la transcription lorsqu'ils concernent les deux parties des statuts soit « Acte de Base » et « Règlement de copropriété ».

La comparante a en outre établi un règlement d'ordre intérieur, repris après les statuts de la résidence sous le Titre IV, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun. Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine. Ces modifications ne seront pas soumises à la transcription mais devront être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires. Elles résulteront des délibérations régulières des assemblées générales et elles seront consignées dans le registre reprenant les procès-verbaux de ces assemblées.

TITRE I – DIVISION DU BIEN - SERVITUDES

Ceci exposé, la comparante, préalablement à la mise sous le régime de la copropriété d'une partie du bien ci-dessus décrit, a tout d'abord déclaré vouloir le diviser en trois lots constitués comme suit :

- **LOT A**, d'une surface au sol de 28 ares 46 centiares, comprenant notamment le bâtiment et son terrain d'assiette, les parkings latéraux, la rampe d'accès au sous-sol du bâtiment, le passage latéral vers l'arrière du bâtiment et le talus et de manière générale le bien ci-dessus décrit à l'exclusion des lots B et C ci-après ;

Le sous-sol du bâtiment s'étendant à l'arrière du bâtiment au-delà de son assiette au sol, fait partie également de ce LOT A et constitue une emprise en sous-sol des Lots B et C ci-après sur 5,91 à 5,95 mètres de profondeur.

Ce lot A figure, sous teinte jaune en ce qui concerne le terrain et les constructions en surface, et sous hachuré quadrillé en ce qui concerne l'emprise en sous-sol, au plan dressé le 22 février 2018 par le géomètre Vincent MARCHAL à Emines, ci-après plus brièvement dénommé « plan de division » dont un exemplaire demeurera **ci-annexé (Annexe 1)** et a reçu l'identifiant parcellaire réservé 0617AP0000.

- **LOT B**, d'une surface mesurée de 2 ares 22 centiares, étant une partie de la zone située à l'arrière du bâtiment, visée au permis d'urbanisme modificatif du 18 février 2016 comme « zone de pleine terre arborée et plantée » sous déduction de l'emprise en sous-sol ci-avant.

Ce lot B figure sous teinte verte au plan de division précité et a reçu l'identifiant parcellaire réservé 0618AP0000.

- **LOT C**, d'une surface mesurée de 1 are 37 centiares, étant une partie de la zone située à l'arrière du bâtiment, visée au permis d'urbanisme modificatif du 18 février 2016 comme « zone de pleine terre arborée et plantée » sous déduction de l'emprise en sous-sol ci-avant.

Ce lot C figure sous teinte bleue au plan précité et a reçu l'identifiant parcellaire réservé 0618BP0000.

Précadastration

La comparante certifie que ce plan est enregistré dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la documentation **sous le numéro 92067-10132** et n'a pas été modifié depuis lors.

Servitudes

La division de l'immeuble en 3 lots distincts amènera nécessairement, dès que ces lots appartiendront à des propriétaires différents, la naissance de rapports d'interdépendance entre eux qui donneront naissance, de plein droit, à des servitudes réelles et perpétuelles, chacun des lots étant à la fois et réciproquement fonds servant et fonds dominant.

La comparante déclare **se référer à ce sujet à ce qui sera stipulé ci-après sous le TITRE II.**

TITRE II – ACTE DE BASE

Ceci exposé la comparante, représentée comme dit est, nous a requis d'acter en la forme authentique ainsi qu'il suit l'acte de base et le règlement de copropriété de l'immeuble constituant le LOT A, tel que décrit ci-avant et plus précisément :

Ville de NAMUR - troisième division (92067 - Jambes)

Un bâtiment, actuellement en cours de construction, destiné au commerce et à l'habitation, avec parkings, sur et avec terrain et talus, l'ensemble sis chaussée de Liège (au n° 438 suivant matrice cadastrale du 22 février 2017), cadastré section A, numéro 0618AP0000 d'une contenance de 28 ares 46 centiares (à prendre dans les parcelles 142A P000 et 143A P0000)

Ces acte de base et règlement de copropriété, qui forment ensemble les statuts de cet immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur qui y sera inclus.

Ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

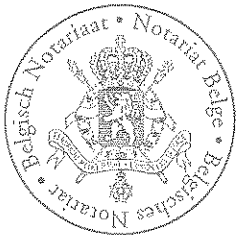
A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs et les décisions de l'assemblée générale.

Les dispositions légales auxquelles il ne serait pas licitement dérogé dans les statuts de l'immeuble, sont réputées y être inscrites, tandis que les clauses éventuellement contraires aux dispositions impératives légales sont censées non écrites.

CHAPITRE 1 : DESCRIPTION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRITE ET DE L'INDIVISION FORCEE.

1) DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble, que la comparante a dénommé « **Les Roches** », faisant l'objet du présent acte, se compose essentiellement des éléments suivants :



3^e feuillet

- le terrain, faisant donc l'objet du LOT A décrit préalablement, qui comprendra, outre le terrain d'assiette du bâtiment, une zone de 7 parkings extérieurs à droite de ce bâtiment, un passage latéral vers l'arrière, des voies de circulation et de manœuvres, un talus ;

- un bâtiment qui sera composé :

> d'un sous-sol comprenant des locaux communs, de même que 3 caves, 11 box de garage et 5 emplacements de parking privatifs;

> d'un rez-de-chaussée et de trois étages subdivisés en

- un bloc A (partie gauche du bâtiment vu de la chaussée) comprenant 2 surfaces commerciales au rez-de-chaussée, 2 appartements à chacun des trois étages ;

- un bloc B (partie droite du bâtiment vu de la chaussée) comprenant 2 surfaces commerciales au rez-de-chaussée, 2 appartements au premier étage, 2 appartements au deuxième étage et 1 appartement au troisième étage ;

2) MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE.

La comparante déclare donc placer le dit immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la loi du 8 juillet 1924 modifiée par la loi du 30 juin 1994 et la loi du 2 juin 2010, formant les articles 577/2 à 577/14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'immeuble sera divisé, sur base des plans dont question ci-après :

a) d'une part en parties privatives, destinées à devenir propriétés juridiquement distinctes susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs, par décès ou de toutes autres conventions.

b) d'autre part en parties communes, destinées à devenir la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble. Ces parties communes seront divisées en millièmes indivis et rattachés, à titre accessoire inséparable, aux parties privatives.

En conséquence, constituera une entité juridique indivisible dans le chef de son propriétaire, le bien privatif avec comme accessoire inséparable et indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes de l'immeuble.

Il en résulte que toute aliénation, amiable ou judiciaire, d'un bien privatif ou toute constitution d'un droit réel grevant un bien privatif emportera nécessairement l'aliénation ou affectation simultanée de la partie privative proprement dite et des quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

Les acquéreurs de biens dans l'immeuble, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et le règlement général de copropriété qui suit et qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que toutes décisions de l'assemblée générale, conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs et déclaratifs ayant pour objet les éléments privatifs en propriété ou en jouissance, y compris les baux et autres concessions de jouissance, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de toutes leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

3) ANNEXES

La comparante nous a ensuite présenté, pour être annexés au présent acte :

a) le rapport motivé, établi le 22 février 2017, par Monsieur Vincent MARCHAL, géomètre à Emines, conformément à l'article 577-4, § 1^{er}, du Code civil tel que modifié par la loi du 2 juin 2010, quant à la fixation de la quote-part dans les parties communes attribuée à chaque unité privative, auquel sont joints le tableau de ces quote-parts et les plans de division de l'immeuble (**Annexe 2**).

Il est ici précisé que contrairement à ce qui est indiqué dans ce rapport et sur ces plans, les lots 13 et 14 (qui y sont repris comme emplacements de parking intérieurs) sont des garages fermés. La comparante déclare et requiert le notaire soussigné d'acter que cette modification n'entraîne pas d'infraction urbanistique et que les travaux nécessaires à l'exécution de cette modification sont conformes à la législation applicable et, notamment, en matière de prévention d'incendie, et qu'il n'y a pas lieu de modifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes.

Précadastration

La comparante, représentée comme dit est, certifie que ces plans sont enregistrés dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la documentation

sous le numéro 92067-10133 et n'ont pas été modifiés depuis lors. Les parties demandent donc la transcription de ces plans sans présentation.

b) Copies du permis d'urbanisme précité délivré par la Ville de Namur le 24 janvier 2012, sous référence « JAM10729/658/2010 » et du permis modificatif délivré par la Ville de Namur le 18 février 2016, sous référence « JAM15017/647/2015 » (**Annexe 3**).

c) les plans de construction de l'immeuble (Annexe 4), établis par l'architecte Claude LABAR à Jodoigne, datés du 28 octobre 2015, à l'exception du plan d'implantation et de situation qui est daté du 4 février 2016, et frappés du cachet de l'Administration de la Ville de Namur daté du 18 février 2016, savoir :

- page de couverture
- plans d'implantation et de situation (il est ici précisé que l'implantation des parkings a été modifiée. Il est à ce sujet référé aux plans du géomètre précités sous a))
- plan du sous-sol (il est ici précisé que la distribution des locaux du sous-sol ne correspond pas à la réalité des travaux exécutés. Il est à ce sujet référé aux plans du géomètre précités sous a))
- plan du rez-de-chaussée (*où figurent des parkings extérieurs à l'arrière, dénommés PC11 à 14 et PC21 à 25, qui n'existent pas, la zone arrière étant affectée, conformément au permis d'urbanisme de 2016 en zone de pleine terre arborée et plantée*)
- plan des niveaux +1 et +2
- plan des combles
- coupe transversale
- façade principale
- façade latérale droite
- façade arrière

La comparante déclare que les modifications apportées par rapport aux plans déposés à la Ville de Namur (distribution des locaux du sous-sol) n'entraînent pas d'infraction urbanistique.

Ces documents demeureront annexés au présent acte, après avoir été signés « ne varietur » par les comparantes et Nous, Notaire. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et en feront désormais partie intégrante.

4) SERVITUDES

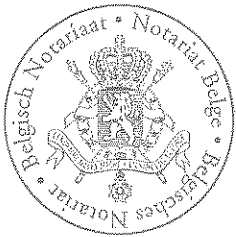
La division de l'immeuble en entités privatives distinctes et sa soumission au régime des articles 577-2 et suivants du Code Civil, amène nécessairement la naissance de rapports d'interdépendance entre les différentes parties privatives ainsi qu'entre celles-ci et les différentes parties communes. Ces rapports d'interdépendance donnent naissance, de plein droit, à des servitudes réelles et perpétuelles, toutes les parties communes et privatives étant à la fois et réciproquement fonds servant et fonds dominant.

De la même façon, l'exclusion de la copropriété des LOTS B et C ci-dessus décrits sous le TITRE I entraîne également la naissance de tels rapports d'interdépendances et de telles servitudes entre les différents LOTS.

Ces servitudes prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant et servant appartiendront à des propriétaires différents. Elles trouvent leur fondement dans le présent acte et les conventions des parties, ainsi que dans ce qu'il est convenu d'appeler la destination du père de famille, consacrée aux articles 692 et suivants du Code Civil.

Sont également dès à présent stipulés comme telles :

- 1) Les vues et jours qui pourraient exister d'un lot sur l'autre, d'une partie privative sur l'autre, d'une partie commune sur une partie privative ou le contraire.
- 2) Les communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduares d'égouts, etc.
- 3) Le passage d'un fonds sur l'autre des canalisations et conduites de toute nature (eaux de distribution, pluviales et résiduares, électricité, téléphone, télédistribution, égouts, etc.) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci.
- 4) L'accès par les parties privatives pour laisser effectuer les travaux nécessités par l'usage, la réparation, l'entretien, le renouvellement de ces canalisations et conduits, comme de tout ce qui est commun.
- 5) L'accès par les LOTS B et C pour laisser effectuer les travaux nécessaires au bâtiment faisant partie du LOT A objet du présent acte de base et à la zone du dit LOT A se trouvant à l'arrière des lots B et C (notamment à la falaise)



4^e feuillet

6) et de façon générale, toutes communautés et servitudes établies sur un lot au profit de l'autre, ou entre les parties privatives et les parties communes, que révéleront les plans ou l'usage des lieux.

Servitudes et clauses spéciales

Puits et cheminée d'extraction

Un puits servant les surfaces commerciales privatives A01 et A02 pourra, moyennant l'obtention préalable de toutes les autorisations administratives et urbanistiques nécessaires à la diligence, aux frais et sous la responsabilité du propriétaire de cette surface,

-être aménagé en sous-sol du LOT B exclu de la copropriété et situé à l'arrière du bâtiment, dans sa partie non concernée par l'emprise en sous-sol au profit du LOT A,

-et être raccordé au rez commercial A01 via le box de garage 9.

Il est créé spécialement de ce chef au profit des dites surfaces commerciales A01 et A02 à charge de ce LOT B une servitude réelle et perpétuelle pour permettre le maintien et l'accès à ce puits en vue de pouvoir y effectuer tous travaux d'entretien et réparations.

Par ailleurs, il est dès à présent donné autorisation au futur propriétaire des mêmes surfaces commerciales A01 et A02 de placer à l'arrière du bâtiment une cheminée d'extraction de vapeur après avoir obtenu préalablement toutes les autorisations administratives et urbanistiques éventuellement nécessaires à sa diligence, à ses frais et sous sa responsabilité. Cette cheminée sera constituée d'un tube en inox de 60 centimètres de diamètre d'une hauteur allant jusqu'au faite du toit du bâtiment et sera placée contre la façade arrière du bâtiment.

Servitudes de passage

Afin de permettre l'accès aux LOTS B et C, sont créées les servitudes de passage suivantes au moyen de tous véhicules sous réserve de stipulations spéciales du présent acte :

- Au profit des LOTS B et C et à charge du LOT A, servitude dont l'assiette figure sous teinte bleue, sur le « plan de division » ci-annexé (Annexe 1), dans l'encart intitulé « plan des servitudes de passage ». Cette servitude est à l'usage de l'entretien des LOTS B et C et de tout autre usage qui pourrait leur être affecté à l'avenir ;

- Au profit du LOT B et à charge du LOT C, servitude dont l'assiette figure sous teinte mauve sur le même plan. Cette servitude est à l'usage de l'entretien du LOT B et de tout autre usage qui pourrait leur être affecté à l'avenir ;

- Au profit des surfaces commerciales A01, A02 et B02, à charge des LOTS B et C, servitude de passage à pied permettant l'accès aux dites surfaces commerciales par l'arrière, sur une largeur de 2 mètres le long de la façade arrière du bâtiment.

Limitations relatives à l'usage des LOTS B et C ou à l'exercice des droits sur ces lots

- En raison de l'extension du sous-sol du bâtiment objet du LOT A en sous-sol d'une partie des LOTS B et C, faisant l'objet de l'emprise ci-avant, l'utilisation, le passage et le stationnement de véhicules ou de tous engins est interdit sur les LOTS B et C.

- Il est également interdit d'effectuer dans les dits LOTS B et C toutes plantations ou constructions d'une hauteur supérieure à deux mètres ou mettant en péril les constructions souterraines du LOT A, quand bien même une autorisation aurait été octroyée par une instance publique.

- Les propriétaires des LOTS B et C ont l'obligation d'entretenir ces lots en bon père de famille et sont tenus de s'abstenir de poser tout acte susceptible de fragiliser les ouvrages en sous-sol ou d'incommoder les résidents du LOT A. Il leur est ainsi interdit d'y déposer et entreposer des encombrants, des matières ou produits dangereux, incommodes ou insalubres.

- Les LOTS B et C ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'unités privatives du LOT A.

RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION

La construction de l'immeuble étant réalisée sur une parcelle de terrain qui au fur et à mesure de la vente de biens privatifs deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, chaque vente emportera ipso facto renonciation par la comparante au profit de chaque acquéreur au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire des quotités du sol, et d'autre part renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui

concerne tout ce qui ne se rapporte pas au bien privatif acquis par eux, avec les quotités y afférentes dans les parties communes de l'immeuble.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division de l'immeuble en biens privatifs. Sa base légale est de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent des articles 577-2 à 577-14 du Code civil et des dispositions du présent acte de base.

CHAPITRE 2 : DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES - FIXATION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES

1) DETERMINATION DES PRINCIPALES PARTIES COMMUNES

Outre celles énoncées au point 4 ci-dessous et le terrain d'assiette, les principales parties communes de l'immeuble se présentent comme suit :

> à l'extérieur :

- les abords de la résidence, le talus à l'arrière du bâtiment, les zones de circulation, tant piétonnes qu'automobiles, et d'accès au sous-sol de l'immeuble ;

> dans le bâtiment :

- au sous-sol :

- la rampe d'accès de l'extérieur, la porte d'entrée, les couloirs et passages donnant accès aux caves privatives, box de garage et emplacements de parking,

- le local vélos,

- le local « SWDE » abritant les compteurs d'eau,

- le local abritant les compteurs de gaz,

- le local abritant les compteurs d'électricité,

- la cabine électrique.

- au rez-de-chaussée : dans chacun des bloc A et B, l'entrée principale et sas donnant accès à l'ascenseur et l'escalier commun;

- à chacun des niveaux de chacun des lots A et B : l'ascenseur et l'escaliers commun, avec leurs cages et dégagements ;

2) DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Les parties privatives de l'immeuble consistent en **7 emplacements de parking extérieurs, 5 emplacements de parking intérieurs, 11 garages intérieurs (appelés « boxe » ou « box » sur les plans ci-joints, étant ici rappelé la remarque figurant ci-avant quant aux lots 13 et 14), 3 caves, 4 surfaces commerciales et 11 appartements.**

Ces parties privatives sont définies ci-dessous et leur description est basée sur le rapport motivé et les plans établis par l'architecte Claude LABAR et le géomètre Vincent MARCHAL prénommés, ci-annexés.

A) En sous-sol

- Lot n°1, étant la **cave 1 en sous-sol** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0001.

- Lot n°2, étant la **cave 2 en sous-sol** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0002.

- Lot n°3, étant la **cave 3 en sous-sol** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0003.

- Lot n°4, étant le **garage fermé (box) 1 en sous-sol** comprenant :

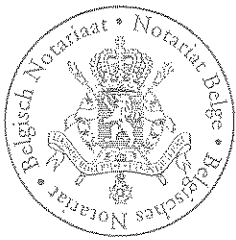
a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinq/millièmes (5/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0004.

- Lot n°5, étant le **garage fermé (box) 2 en sous-sol** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte ;



5^e feuillet

b) en copropriété et indivision forcée : cinq/millièmes (5/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0005.

- Lot n°6, étant le **garage fermé (box) 3 en sous-sol** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinq/millièmes (5/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0006.

- Lot n°7, étant le **garage fermé (box) 4 en sous-sol** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinq/millièmes (5/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0007.

- Lot n°8, étant le **garage fermé (box) 5 en sous-sol** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinq/millièmes (5/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0008.

- Lot n°9, étant le **garage fermé (box) 6 en sous-sol** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinq/millièmes (5/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0009.

- Lot n°10, étant le **garage fermé (box) 7 en sous-sol** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinq/millièmes (5/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0010.

- Lot n°11, étant le **garage fermé (box) 8 en sous-sol** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinq/millièmes (5/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0011.

- Lot n°12, étant le **garage fermé (box) 9 en sous-sol** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinq/millièmes (5/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n°0617AP0012.

- Lot n°13, étant le **garage fermé (dénommé place de parking au rapport motivé)**

PS1 en sous-sol comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : trois/millièmes (3/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0013.

- Lot n°14, étant le **garage fermé (dénommé place de parking au rapport motivé)**

PS2 en sous-sol comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : trois/millièmes (3/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0014.

- Lot n°15, étant l'**emplacement de parking PS3 en sous-sol** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : trois/millièmes (3/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0015.

- Lot n°16, étant l'**emplacement de parking PS4 en sous-sol** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : trois/millièmes (3/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0016.

- Lot n°17, étant l'**emplacement de parking PS5 en sous-sol** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : trois/millièmes (3/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0017.

- Lot n°18, étant l'**emplacement de parking PS6 en sous-sol** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : trois/millièmes (3/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0018.

- Lot n°19, étant l'**emplacement de parking PS7 en sous-sol** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : trois/millièmes (3/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0019.

B) A l'extérieur

- Lot n°20, étant l'**emplacement de parking extérieur P1** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux/millièmes (2/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0020.

- Lot n°21, étant l'**emplacement de parking extérieur P2** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : trois/millièmes (3/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0021.

- Lot n°22, étant l'**emplacement de parking extérieur P3** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0022.

- Lot n°23, étant l'**emplacement de parking extérieur P4** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0023.

- Lot n°24, étant l'**emplacement de parking extérieur P5** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0024.

- Lot n°25, étant l'**emplacement de parking extérieur P6** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0025.

- Lot n°26, étant l'**emplacement de parking extérieur P7** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit ;

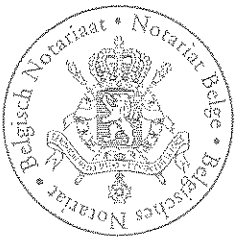
b) en copropriété et indivision forcée : un/millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0026.

C) Au rez-de-chaussée

Dans le bloc A :

- Lot n°27, étant la **surface commerciale A01** comprenant :



6^e feuillet

a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec ses portes d'entrée à l'avant et à l'arrière du bâtiment;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-quatre/millièmes (64/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0027.

- Lot n°28, étant la **surface commerciale A02** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec ses portes d'entrée à l'avant et à l'arrière du bâtiment;

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-neuf/millièmes (59/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0028.

Dans le bloc B :

- Lot n°29, étant la **surface commerciale B01** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte d'entrée à l'avant du bâtiment;

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-trois/millièmes (23/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0029.

- Lot n°30, étant la **surface commerciale B02** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec ses portes d'entrée à l'avant et à l'arrière du bâtiment;

b) en copropriété et indivision forcée : cent deux/millièmes (102/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0030.

D) Au premier étage

Dans le bloc A :

- Lot n°31, étant l'**appartement A11** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un séjour, un w.c., une buanderie, une salle de bains ou de douches, un hall de nuit, deux chambres à coucher ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/millièmes (57/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0031.

- Lot n°32, étant l'**appartement A12** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un séjour, un w.c., une buanderie, une salle de bains ou de douches, un hall de nuit, deux chambres à coucher ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon (appelé « terrasse » sur les plans) ;

c) en copropriété et indivision forcée : cinquante-huit/millièmes (58/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0032.

Dans le bloc B :

- Lot n°33, étant l'**appartement B11** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un séjour, un w.c., une buanderie, une salle de bains ou de douches, un hall de nuit, deux chambres à coucher ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon appelé « terrasse » sur les plans ;

c) en copropriété et indivision forcée : cinquante-huit/millièmes (58/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0033.

- Lot n°34, étant l'**appartement B12** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un séjour, un w.c., une buanderie, une salle de bains ou de douches, un hall de nuit, deux chambres à coucher ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/millièmes (57/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0034.

E) Au deuxième étage

Dans le bloc A :

- Lot n°35, étant l'**appartement A21** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un séjour, un w.c., une buanderie, une salle de bains ou de douches, un hall de nuit, deux chambres à coucher ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante/millièmes (60/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0035.

- Lot n°36, étant l'**appartement A22** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un séjour, un w.c., une buanderie, une salle de bains ou de douches, un hall de nuit, deux chambres à coucher ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon appelé « terrasse » sur les plans ;

c) en copropriété et indivision forcée : soixante et un/millièmes (61/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0036.

Dans le bloc B :

- Lot n°37, étant l'**appartement B21** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un séjour, un w.c., une buanderie, une salle de bains ou de douches, un hall de nuit, deux chambres à coucher ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon appelé « terrasse » sur les plans ;

c) en copropriété et indivision forcée soixante et un/millièmes (61/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0037.

- Lot n°38, étant l'**appartement B22** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un séjour, un w.c., une buanderie, une salle de bains ou de douches, un hall de nuit, deux chambres à coucher ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante/millièmes (60/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0038.

F) Au troisième étage

Dans le bloc A :

- Lot n°39, étant l'**appartement A31** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un séjour, un w.c., une salle de bains ou de douches, un hall, une chambre à coucher ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante/millièmes (50/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0039.

- Lot n°40, étant l'**appartement A32** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un séjour, un w.c., une salle de bains ou de douches, un hall, une chambre à coucher ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon appelé « terrasse » sur les plans ;

c) en copropriété et indivision forcée : cinquante et un/millièmes (51/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0040.

Dans le bloc B :

- Lot n°41, étant l'**appartement B31** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un séjour, deux w.c., une buanderie, deux salles de bains ou de douches, deux halls, trois chambres à coucher, un dressing ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon appelé « terrasse » sur les plans ;

c) en copropriété et indivision forcée : cent/millièmes (100/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

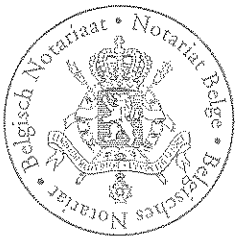
Portant l'identifiant parcellaire n° 0617AP0041.

3) REPARTITION DES QUOTE-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES

Les quotes-parts dans les parties communes, en ce compris la totalité du terrain, sont réparties en mille/millièmes (1.000/1.000èmes) en proportion de la valeur respective des lots privatifs, fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation, de sa situation (éclairage selon l'étage, ensoleillement selon l'orientation), sur la base du rapport motivé précité et ci-annexé, établi par le géomètre Vincent MARCHAL prénommé.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.



7^e feuillet

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des quotes-parts dans les parties communes telle qu'elle est établie par le présent acte et le rapport motivé ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois,

- conformément à l'article 577-9, § 6, 1°, du Code civil, tout copropriétaire qui estimerait que la répartition des quotes-parts, telle qu'établie par le présent acte, est inexacte ou l'est devenue 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.

- conformément à l'article 577-7, § 3, 2^{ème} alinéa, du Code civil, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de la copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-part dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

4) DESCRIPTION DES ELEMENTS ATTACHES A L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIETAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX. DETERMINATION DE LEUR CARACTERE PRIVATIF OU COMMUN

Ainsi qu'il est dit dans le présent acte, l'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire a la propriété exclusive et personnelle et des parties communes dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires et qui sont attachées, dans des proportions déterminées, à chaque partie privative à titre d'accessoire inséparable.

La répartition des quotes-parts dans les parties communes sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour amélioration, embellissements ou autre, sauf ce qui sera stipulé ci-dessous et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois les cas de sinistre total de l'immeuble ainsi que stipulé sous la section « Assurances-responsabilité-dommages ».

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après de manière exemplative, étant entendu que :

- certains éléments pourraient ne pas exister dans la présente copropriété ;
- la liste ci-après ne se veut pas exhaustive.

Sont présumées communes les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1) Sol et sous-sol

Toute la parcelle de terrain, bâti et non bâti, et le sous-sol étant l'espace existant en profondeur sous les parties bâtie et non bâtie, sont communs.

2) Gros murs ou murs porteurs

On appelle gros mur ou mur porteur celui qui a sa fondation dans le sol de manière telle que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier ou encore qui contribue à la solidité et à la stabilité de l'immeuble. Ces murs, même à l'intérieur d'un lot privatif, sont communs.

3) Murs séparant des lots privatifs

Les murs séparant deux lots privatifs et qui ne sont pas des gros murs sont purement mitoyens puisqu'ils ne peuvent servir qu'à l'usage exclusif des lots qu'ils séparent.

4) Murs séparant lots privatifs et locaux communs

Ces murs sont mitoyens pour autant qu'il ne s'agisse pas de gros murs.

5) Murs intérieurs d'un lot privatif

Ces murs sont privatifs pour autant qu'il ne s'agisse pas de gros murs.

6) Murs de clôture

Sauf stipulation contraire, les murs clôturant ou délimitant l'ensemble immobilier et le cas échéant les cours et jardins et espaces verts (même si ces derniers sont privatifs ou à usage privatif), appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures remplissant le même rôle.

En effet, s'ils étaient détruits, l'ensemble immobilier, la cour et le jardin ou l'espace vert cesserait d'être fermé ce qui mettrait l'immeuble hors de sécurité.

Sans préjudice des règles des présents statuts relatives aux obligations de sauvegarde de l'harmonie de la résidence ou de stipulations contraires, les murs ou autres éléments de délimitation séparant des cours ou jardins privatifs sont privatifs mitoyens.

7) Revêtements et enduits des murs

Les revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs sont privatifs ; à l'extérieur, ils sont communs.

8) Plafonds et sols – gros œuvre

Le gros-œuvre des plafonds et sols est commun.

9) Plafonds et sols – revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds, de même que les planchers, parquets, tapis, vinyles, carrelage, dallages, et autres revêtements de sol sont communs dans la mesure où ils ne concernent pas un lot privatif. Ils sont privatifs à l'intérieur des lots privatifs.

10) Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée, d'aération et de ventilation, sont communs.

Les coffres et les sections de conduites se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs, sous réserve de ce qui est précisé ci-après au point 14.

11) Toit

La toiture de l'immeuble, comprenant son armature, le hourdage et le revêtement, est commune. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales.

Au dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun.

12) Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

13) Escaliers

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire, comme la cage, la rampe, les balustrades, les éléments vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier. Il en est de même des paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

Eu égard à ce qui précède, chaque escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et, sauf stipulation contraire dans les présents statuts, les propriétaires du rez-de-chaussée ne peuvent invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour prétendre qu'ils n'en sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs. Il en est de même des propriétaires d'un bloc de l'immeuble vis-à-vis de l'escalier commun de l'autre bloc.

Font exception les escaliers se trouvant le cas échéant à l'intérieur d'un bien privatif (par exemple un appartement duplex).

14) Canalisation – raccordements généraux

Les descentes d'eau pluviale et sterputs, le réseau d'égout avec sterputs et accessoires, les raccordements généraux à l'eau, au gaz et à l'électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les canalisations de décharge, de chutes, de descente et d'évacuation, et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, lorsqu'ils desservent plus d'une propriété privative, en un mot toutes les canalisations et gaines de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un bien privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se



8^e feuillet

trouvent à l'extérieur du lot privatif desservi mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières d'eau, de gaz, d'électricité et du téléphone.

Les points de jonction entre les conduites, cablages ... privatifs comme dit ci-avant et les sections communes auxquelles ces éléments sont connectés sont présumés parties communes.

Puits et cheminée d'extraction de vapeur desservant les surfaces commerciales A01 et A02

Comme précisé ci-avant, un puits servant les surfaces commerciales privatives A01 et A02 pourra être aménagé en sous-sol du LOT B situé à l'arrière du bâtiment et exclu de la copropriété ainsi que les canalisations et raccordements dans le respect des plans de l'immeuble tels qu'établis par l'architecte et une cheminée d'extraction de vapeur pourra être placée à l'arrière du bâtiment.

Ce puits et son réseau de canalisation, de même que la cheminée dans tous ses éléments sont une composante privative de cette surface commerciale.

Ils seront soumis aux stipulations de l'article 11 du règlement de copropriété.

15) Electricité – télédistribution - antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-port automatique ...) desservant les parties communes comme les entrées, halls, escaliers, ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les abords de la résidence.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage d'antennes paraboliques sur la toiture, les balcons ou les terrasses est interdit.

16) Ascenseurs

Le terme « ascenseur » doit être entendu dans son sens large: tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

Les ascenseurs sont des éléments communs.

Eu égard à ce qui précède et sauf stipulation contraire dans les présents statuts, les propriétaires du rez-de-chaussée ne peuvent invoquer qu'ils ne se servent pas des ascenseurs pour prétendre qu'ils n'en sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs. Il en est de même des propriétaires d'un bloc de l'immeuble vis-à-vis de l'ascenseur de l'autre bloc.

17) Balcons et terrasses

On entend par balcon : la structure accrochée à la façade et se trouvant à l'air libre.

On entend par terrasse : la zone accessible et étanche reposant sur une construction et ayant parfois la fonction de toiture.

Les balcons ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière.

Les garde-corps, les balustrades, les séparations, la chape (au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège) sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

17bis) Parties communes à usage et jouissance privatives

En ce qui concerne les parties communes (en l'occurrence les balcons) dont la jouissance a été attribuée à un lot privatif, le revêtement supérieur (surface de foulée soit les dalles et les plots), s'il en existe, constitue une partie privative dont l'entretien et la réparation est à charge du propriétaire ayant la jouissance privative. La copropriété garde tous recours contre le propriétaire du lot privatif concerné si la détérioration au revêtement était telle qu'elle entraîne des frais aux éléments communs.

Les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés sont dus de son fait.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux, de façon à permettre un écoulement normal.

Toutefois, chaque réparation, entretien ou renouvellement de ces parties communes nécessitant démolition de la surface de foulée (laquelle est une partie privative) entraîne à charge de la copropriété, la remise en place ou le renouvellement de cette surface de foulée.

Les dits propriétaires ayant la jouissance exclusive de ces parties communes supporteront également chacun en ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement qui seraient causés par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur lot privatif.

Les occupants des lots privatifs dont il s'agit devront donner accès à ces parties communes pour permettre d'effectuer les travaux de réparation et de renouvellement éventuels à ces parties ou à d'autres parties communes de la résidence.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas le droit de construire ou de couvrir une partie commune dont il a la jouissance exclusive.

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

18) Installations sanitaires particulières

Les installations sanitaires particulières, appareils compris (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc.), les décharges et chutes jusqu'aux colonnes de descente, et de manière générale jusqu'au premier raccord avec une évacuation commune ou afférente à un autre lot privatif, sont privatives.

19) Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis, les vitres, les volets, persiennes, tentes solaires et autres accessoires sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des dispositions du présent acte et des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

20) Portes palières et des surfaces commerciales

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des dispositions du présent acte et des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure. Il en est de même des portes d'entrées (avant et arrière) des surfaces commerciales.

21) Zone d'accès et de manoeuvres

La zone non bâtie latérale est commune, à l'exception des emplacements de parking.

22. Parkings

Les emplacements de parking privatifs ne sont que de simples emplacements tels que délimités par des marques au sol. Leur revêtement, s'il en existe, est privatif.

Il est dénié le droit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer et de les modifier et/ou de les déplacer, sauf accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

De même, les propriétaires des parkings ne pourront apporter de modifications au revêtement que dans le respect de l'article 11 du règlement de copropriété relatif au style et à l'harmonie de la résidence. Pour des questions d'unité et de rationalisation, le revêtement devra toujours être uniforme.

En général et sauf exception prévue,

- est partie privative, tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un bien privatif, tel que décrit à l'acte de base, et est à l'usage exclusif de son propriétaire et même ce qui se trouve à l'extérieur d'un bien privatif mais est également à l'usage exclusif de son propriétaire.

- les parties communes sont les parties de l'immeuble qui sont affectées à l'usage commun des copropriétaires de l'immeuble et qui demeurent en indivision conformément à l'article 577/2 § 9, du Code Civil. D'une manière générale, ce sont les parties réputées telles par la loi et les coutumes et qui ne sont pas affectées par le présent règlement et l'acte de base à l'usage exclusif et particulier du propriétaire d'une partie privative.

En cas de doute, la préférence est donnée à la copropriété.

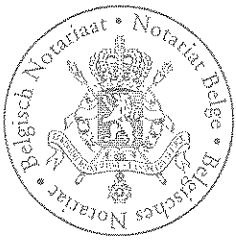
Toute la résidence forme un ensemble comportant une totalisation des parties privatives qui le composent. Les dépenses relatives aux parties communes de l'immeuble seront réparties proportionnellement au nombre de millièmes attribués à chacun des éléments privatifs, sauf exceptions éventuelles prévues au présent acte.

5) PRECISIONS QUANT AUX DESCRIPTIONS QUI PRECEDENT

a) Modifications éventuelles - mandat

La comparante attire l'attention sur les points suivants :

- la description et la division de l'immeuble ont été faites sur base des plans et autorisations qui sont ci-annexés ; de même, les règles de fonctionnement et de la vie en commun dans l'ensemble immobilier dont question ci-après sont fixées en tenant compte



3^e feuillet

notamment de la législation actuelle et de la meilleure organisation théorique conçue en l'état actuel ;

- il se pourrait toutefois que, par exemple pour améliorer la conception ou la structure de l'ensemble immobilier, pour satisfaire aux impératifs d'une vente ultérieure ou plus simplement pour répondre aux convenances de futurs propriétaires, des modifications soient apportées ultérieurement à la composition de l'ensemble, à la disposition de ses parties communes et/ou privatives et/ou à la composition des lots privés le constituant, le tout sans préjudice aux stipulations habituelles en matière de copropriété et aux droits acquis ;

- de même il se pourrait que, par exemple suite à des modifications de dispositions légales, suite à la volonté ou la nécessité d'améliorer ou de modifier certaines règles dans le fonctionnement ou la vie en commun dans l'ensemble immobilier, il y ait lieu de modifier et/ou de préciser certaines dispositions dans le règlement de copropriété et/ou dans le règlement d'ordre intérieur repris au présent acte de base ;

- conformément à l'article 577-6 § 11 du Code civil, certaines des modifications statutaires qui résulteraient des adaptations à réaliser conformément aux dispositions qui précèdent, doivent faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires ; d'autres peuvent être prises par écrit et à l'unanimité par les membres de l'association des copropriétaires ;

- pendant la période de la construction de l'immeuble, et jusqu'à ce que les parties communes aient toutes été réceptionnées définitivement, il y a lieu d'apporter le maximum de souplesse et d'effectivité aux décisions à prendre et à consacrer conformément et dans le cadre des stipulations reprises ci-avant.

Au surplus, toutes modifications imposées par les autorités compétentes devront être acceptées d'office par tous les copropriétaires même pour les parties privatives déjà vendues sans aucune indemnité à charge du promoteur au profit des copropriétaires.

Si les modifications permises ci-avant n'entraînent pas de modification à l'acte de base ou au règlement de copropriété, mais, par exemple, uniquement à la composition d'une entité privative, ces modifications seront mentionnées et/ou résulteront de l'acte de vente à l'entité privative concernée.

Si ces modifications entraînent une modification à l'acte de base et/au règlement de copropriété, il y a lieu de les faire constater dans un acte authentique.

Ces éléments ayant été rappelés et précisés, les premiers acquéreurs des entités privatives créées aux termes des présentes donnent, par la seule signature de l'acte authentique de leur acquisition et comme condition essentielle de cette acquisition, à la comparante et à ses représentants légaux, ayant tous pouvoirs pour agir ensemble ou séparément, avec pouvoir de substitution, procuration générale aux fins de :

1) en conformité avec l'article 577-6 § 7 du Code civil, les représenter aux assemblées générales des copropriétaires qui seraient convoquées jusqu'à la date de la réception définitive de toutes les parties communes, étant précisé que le mandat ne porte pas préjudice au droit pour l'acquéreur de participer personnellement à l'assemblée générale. Le mandataire est autorisé à participer en son nom aux délibérations et à prendre part aux votes dans le sens qu'il jugera convenable, le présent mandat étant général, autorisant la représentation de l'acquéreur à toutes assemblées générales qui se tiendraient pendant la période de validité ci-mentionnée.

La convocation sera adressée à l'acquéreur, hors cas d'urgence, quinze jours au moins avant la date fixée pour l'assemblée générale.

Conformément à l'article 577-8 § 4 du Code civil, le syndic est notamment chargé tant d'exécuter et faire exécuter les décisions qui seront prises par l'assemblée générale, que de représenter l'association des copropriétaires.

2) les représenter à tout acte ayant, notamment, pour objet d'apporter les modifications aux plans et/ou à la description de l'ensemble immobilier faisant l'objet de l'acte de base de la copropriété dont font partie les entités objet des présentes.

- Pour l'application du présent point 2), le terme « modification » doit être entendu dans le sens le plus large, de telle sorte que l'utilisation, la configuration et les destinations des parties privatives et/ou communes ne se trouveront définitivement fixées qu'après la vente de tous les lots privatifs constitués aux termes de l'acte de base.

- La présente procuration vise notamment la possibilité, l'énonciation qui suit devant être considérée comme seulement indicative :

1.- de 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 annexés à l'acte de base.

2.-de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure de locaux privatifs.

3.-de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.

4.-de diviser un lot privatif en deux ou plusieurs lots privatifs.

5.-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.

- Si besoin est, les quotités afférentes à chaque propriété privée dans les parties communes seront révisées en veillant au respect, sous la propre responsabilité du promoteur et du mandataire, des principes mentionnés par la loi et au rapport justificatif resté annexé à l'acte de base.

- le présent pouvoir de représentation :

>ne peut toutefois en aucun cas permettre au mandataire de porter atteinte ou préjudice aux droits acquis par l'acquéreur ;

>prend automatiquement fin au premier des événements suivants : la date de la réception définitive des parties communes de la résidence ou la date de la vente de la dernière unité privative.

Il est rappelé que, si l'intervention des copropriétaires du bien était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande. De même, l'acquéreur d'un lot privatif s'engage à prêter son concours, quand il sera nécessaire, pour l'accomplissement de toutes formalités requises pour les éventuelles modifications à l'immeuble et pour son raccordement aux égouts, eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, et dans le cadre de la conclusion de toutes conventions réglant l'usage de ces utilités pour l'immeuble.

Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

b) Superficie des lots privatifs

Les superficies qui seraient indiquées aux plans ne sont données qu'à titre indicatif, aucune erreur relative à leur détermination ne pouvant donner lieu ni à majoration ni à diminution du prix de vente.

c) Composition des lots privatifs

Les compositions exactes des lots privés ne sont pas garanties ; elles pourraient être ou avoir été modifiées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux besoins de celles-ci ou aux convenances des amateurs.

En conséquence, la composition des lots privés avec les quotités y afférentes dans les parties communes ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition du futur propriétaire.

TITRE III – REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 1 : Définition et portée

Le règlement général de copropriété comprend notamment

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire dans les parties communes et les parties privatives

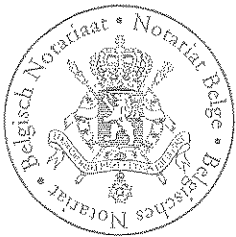
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges

- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale

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

- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires:

Les obligations qu'il édicte et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs, et ne sont susceptibles de modifications que dans les conditions de majorités prévues ci-après. Elles seront opposables à tous par sa transcription à la conservation des hypothèques compétente.



(3^e feuillet
lire) 10^e

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

SECTION I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 2 : Destination des locaux privatifs

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base, savoir usage d'habitation pour les lots des étages et surfaces commerciales pour les lots du rez-de-chaussée.

Toutefois, les lots privatifs du rez-de-chaussée et des étages pourront être affectés également à l'usage de bureaux ou à l'exercice de professions libérales, à l'exception toutefois d'un usage commercial pour ceux des étages.

Le garage fermé 9 pourra être affecté à l'installation des équipements nécessaires à l'activité qui sera exercée par les surfaces commerciales A01 et A02, à charge pour les propriétaires de ces surfaces d'éviter toute nuisance pour les autres occupants du sous-sol.

Le changement d'affectation dans les limites précitées sera effectué, moyennant le cas échéant l'autorisation préalable des autorités compétentes, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif concerné qui, en outre, portera ce changement d'affectation à la connaissance du syndic par lettre recommandée à la poste quinze jours au moins avant le changement effectif.

Il y aura un recours contre l'occupant quant à la responsabilité personnelle pour tous les faits, dégâts ou inconvénients de sa profession, ou du fait de sa clientèle.

ARTICLE 3 : Jouissance des parties privatives et communes - généralités

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

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres propriétaires et occupants.

Les copropriétaires, leurs locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter celui-ci et en jouir suivant la notion juridique du « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée de leur fait, de celui des personnes de leur famille, de leurs clients, visiteurs, locataires et gens de leur service.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tel que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer le bruit dans la meilleure mesure possible. Spécialement après 22 heures jusqu'à 7 heures le matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire à la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble.

Ils doivent faire l'usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

ARTICLE 4 : Accès au toit

L'accès des toitures est strictement interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture et, le cas échéant des installations techniques qui y seraient posées.

Aucun objet ne peut y être entreposé ou placé sauf décision contraire de l'assemblée générale.

ARTICLE 5 : Distribution intérieure des locaux privatifs - travaux

Sous réserve de ce qui est stipulé à l'article 6, chaque copropriétaire peut, comme bon lui semble et après avis préalable d'un architecte, modifier la distribution intérieure de ses locaux privatifs, pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures privatives, et, de manière générale, effectuer dans ses locaux privatifs tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Ces modifications et travaux seront réalisées moyennant la production de toutes les autorisations nécessaires, notamment en matière d'urbanisme, et sous la seule responsabilité du propriétaire du lot concerné en ce qui concerne les dégradations, accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les autres biens privatifs.

Il est tenu de faire assurer sa responsabilité civile du chef de ces modifications et travaux vis-à-vis de la copropriété et de ses copropriétaires, auprès d'une bonne compagnie d'assurances ayant son siège en Belgique et agréée par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Il est interdit d'effectuer, à l'intérieur des locaux privatifs, aucune modification aux choses communes sans l'accord préalable de l'assemblée générale statuant aux trois/quarts des voix, sous réserve des autorisations spéciales déjà accordées ci-dessus concernant le puits et la cheminée liés à la surface commerciale A01.

ARTICLE 6 : Division et réunion de locaux privatifs

Un copropriétaire pourra toujours demander si cela est techniquement possible :

1) la réunion de deux entités privatives lui appartenant pour n'en former qu'une seule et de la rediviser par la suite soit verticalement, soit horizontalement;

Autorisation est dès à présent donnée aux propriétaires des surfaces commerciales A01 et A02 de les réunir en une seule unité. La même autorisation est dès à présent donnée aux propriétaires des surfaces commerciales B01 et B02 de les réunir en une seule unité.

2) la division d'une entité privative de manière à en former deux ou plusieurs indépendantes.

Ces modifications doivent être demandées par écrit et ne seront accordés par l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix, que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de l'immeuble, au bon voisinage, à la valeur respective des lots. Elles seront réalisés conformément au prescrit de l'article 5.

La réunion d'entités privatives entraîne l'addition des quotités dans les parties communes des entités réunies.

Quant à la division d'une entité privative, elle donne lieu à une répartition entre les nouvelles entités des quotités dans les parties communes de l'entité divisée sans que cela n'entraîne une modification des quotités attribuées aux autres entités, à moins que l'assemblée générale ne décide d'une nouvelle répartition par décision prise à l'unanimité des voix et constatée authentiquement.

ARTICLE 7 : Téléphone, radio, télévision

Les propriétaires des parties privatives pourront installer, à leurs frais, risques et périls, des postes privés de téléphone, de radio et de télévision dans les limites définies au présent règlement et particulièrement à l'article 3.

Dans le cas où ces installations entraîneraient des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 9 ci-après devront être respectées.

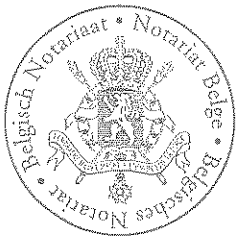
Les fils, antennes et autres ne pourront jamais s'élever contre les murs extérieurs.

ARTICLE 8 : Partage, aliénation, hypothèque des choses communes

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsisteront l'édifice et le statut défini dans le présent règlement général de copropriété. Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privatifs dont elles sont l'accessoire et pour la quotité afférente à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien privatif grevent de plein droit la fraction de choses communes qui en dépend.

ARTICLE 9 : Modifications aux parties communes



50^e feuillet
line)me

Aucune modification ne peut être apportée par un copropriétaire aux parties communes, même à l'intérieur des parties privatives, sans une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Si une modification est décidée ou autorisée, les travaux seront exécutés sous le contrôle de l'architecte désigné par l'assemblée statuant à la majorité absolue des voix.

Le coût des travaux et les honoraires dudit architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter ces travaux aux choses communes, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix.

L'autorisation accordée par l'assemblée générale ne dégage pas la responsabilité du copropriétaire à charge de qui les travaux sont exécutés, lequel est tenu de faire assurer sa responsabilité civile du chef de ces modifications et travaux vis-à-vis de la copropriété et de ses copropriétaires, auprès d'une bonne compagnie d'assurances ayant son siège en Belgique et agréée par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

ARTICLE 9 bis : Emménagements - déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier et ascenseurs ne pourront être utilisées à cet effet.

ARTICLE 10 : Inaction d'un copropriétaire

Si un propriétaire néglige d'effectuer les travaux nécessaires à sa propriété et fait encourir un risque ou un préjudice quelconque aux autres propriétaires, notamment par son inaction, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes et travaux nécessaires dans ses locaux privés, le cas échéant sous les directives de l'architecte désigné par la copropriété.

ARTICLE 11 : Style et harmonie de l'immeuble

Sous réserve des autorisations spéciales données ci-avant concernant le puits et la cheminée liés aux surfaces commerciales A01 et A02, rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sous réserve de ce qui est stipulé à l'article 14 ci-après, les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades, terrasses et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

ARTICLE 12 : Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis peuvent être pris en charge par la copropriété et, s'il en est décidé ainsi par l'assemblée générale, ils constituent alors une charge commune. Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis d'un lot privatif qui auraient été peints aux frais du propriétaire concerné durant les deux années précédant la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis ne nécessitant pas de peinture. Le propriétaire concerné ne devra pas dans ce cas intervenir dans ces frais.

- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que leur teinte ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, et le cas échéant avec les autorisations administratives requises.

ARTICLE 13 : Usage et jouissance privatifs

Outre ce qui est stipulé ci-avant, concernant les terrasses et balcons, au point 17 de l'article 4 de l'acte de base, lorsque l'usage et la jouissance exclusifs d'une partie commune comme un balcon, une terrasse, un jardin, une cour ou une zone particulière, sont attribués à un copropriétaire, il est interdit à celui-ci :

- d'y déposer et entreposer tous objets, à l'exception de meubles de jardin,
- d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres et, en pleine terre, de plantes à racines traçantes.

Ces usage et jouissance privatifs exclusifs sont attachés à titre perpétuel et accessoire au lot privatif concerné.

ARTICLE 14 : Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Le promoteur se réserve toutefois le droit de faire toute publicité et d'apposer toute affiche qu'il jugera utiles sur les lots demeurant sa propriété et ce, jusqu'à la vente de son dernier lot privatif dans l'immeuble.

Sauf autorisation de l'assemblée générale ci-avant, aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les propriétaires des lots du rez-de-chaussée sont toutefois autorisés, dans le respect de l'harmonie de la façade, à apposer des enseignes et inscriptions publicitaires sur leurs vitrines (à l'extérieur ou à l'intérieur) de même que sur la façade à hauteur du rez-de-chaussée, avec l'autorisation de l'assemblée générale quant au type et au modèle de publicité. Ces publicités ne pourront engendrer aucune nuisance pour les autres propriétaires. Toutes taxes en découlant seront à leur charge exclusive.

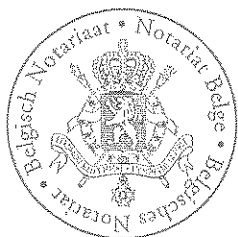
ARTICLE 15 : Location – clauses des baux

Chaque copropriétaire peut donner sa propriété privative en location. Il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul le droit au vote inhérent en sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit conformément à l'article 24 du présent règlement.

Les baux consentis devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement ou avec celles de l'acte de base, entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et à l'expulsion immédiate de celui-ci sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée à la poste.

Les baux contiendront, en outre, une clause réputant non écrites celles qui seraient en contravention avec l'acte de base, le règlement général de copropriété et le règlement d'ordre intérieur.

Les baux devront contenir également la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent, sous la sanction précisée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les



(1^{er} feuillet
lie) 1 de

prescriptions imposées par le présent règlement, l'acte de base et les décisions de l'assemblée générale dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires et des voisins, à moins que l'assurance commune de l'immeuble ne prévoie l'absence de recours contre l'occupant.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (réel ou personnel).

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications apportées au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et décisions de l'assemblée générale susceptibles de les concerner.

ARTICLE 16 : Garages, emplacements de parking et caves

Les caves, garages et emplacements de parking, intérieurs et extérieurs, ne peuvent être vendus à des personnes n'étant pas propriétaires d'un appartement ou surface commerciale dans la résidence.

Les caves, garages et emplacements de parking, intérieurs et extérieurs, ne peuvent être loués à des personnes n'étant pas propriétaires/occupantes d'un appartement ou surface commerciale dans la résidence.

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de garages publics.

Le stationnement, l'échappement libre, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores sont interdits dans les aires d'entrée et de manœuvre.

L'usage des emplacements de parking doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit.

Les lots 13 et 14, étant initialement des emplacements de parking ouverts transformés en garages fermés restent à destination de parking et ne sont nullement des locaux techniques, en sorte que tout entreposage d'effets mobiliers ou produits n'y est pas autorisé et qu'une éventuelle alimentation électrique qui s'y trouverait est exclusivement destinée au nettoyage et au rechargement de véhicules, à l'exclusion expresse de tous autres appareils tels que frigos, congélateurs...

Le lavage des véhicules est interdit dans et autour de l'immeuble.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès.

ARTICLE 17 : Animaux

Sont seuls tolérés les chiens de petite taille, les chats, et animaux domestiques maintenus en cage, à condition toutefois, dans tous les cas, qu'ils ne soient pas bruyants ou malodorants. Les dégâts que pourraient occasionner ces animaux seront à la charge exclusive de leur propriétaire. Les animaux ne pourront pas être laissés en liberté en dehors des parties privatives. Leurs propriétaires seront responsables de leurs déjections.

Le syndic aura tous pouvoirs pour prendre, sous sa seule autorité, toutes mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble, ou nuiraient à sa propreté.

L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix, peut imposer aux contrevenants à ces mesures le paiement d'une somme par jour de retard, à titre de dommages et intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie de justice le cas échéant. Cette somme sera versée au fonds de réserve.

ARTICLE 18 : Interdictions

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

- a) aucun établissement utilisant des matières ou produits dangereux, incommodes ou insalubres,
- b) aucun établissement ou matériel bruyant, malodorant ou dangereux.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

1) ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 19 : Dénomination – objet - personnalité juridique - composition

L'association est dénommée « **Association des Copropriétaires de la résidence « Les Roches » sise à 5100 Jambes (Namur), chaussée de Liège 432-434.**

Son siège est établi dans l'immeuble. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent sa dénomination, son siège et son numéro d'entreprise.

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

Elle disposera de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies:

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

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

Elle est composée de tous les copropriétaires. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts dans les parties communes qu'il détient dans l'immeuble.

La dissolution et la liquidation de l'association ne peut se faire que dans le respect des stipulations des articles 577-12 et 577-13 du Code civil.

ARTICLE 20 : Patrimoine de l'association

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

En conséquence, elle ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restant appartenir aux copropriétaires. Il en est ainsi notamment des parties communes.

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

ARTICLE 21 : Solidarité – actions en justice

L'exécution des décisions condamnant des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire 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 actions introduites conformément à l'article 577-9 § 3 et 4 du Code civil.

L'association a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot après avoir informé, par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires.

ARTICLE 22 : Renvoi

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les modes de dissolution et de liquidation de cette association des copropriétaires, il est référé aux dispositions du Code civil à ce sujet.

2) ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 23 : Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués par la loi et les présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, elle est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires

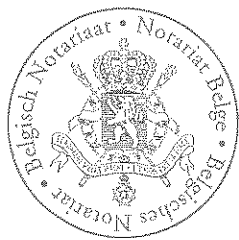
ARTICLE 24 : Composition - représentation

L'assemblée générale des copropriétaires est constituée de tous les propriétaires.

Les propriétaires assistent à l'assemblée personnellement ou par mandataire porteur d'une procuration écrite, propriétaire ou non, qui ne peut être le syndic.

La procuration désigne nommément le mandataire. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.



12^e feuillet
line 13^e

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations si le total des voix dont il dispose lui-même et ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

A l'exception des procurations notariées, les procurations sont annexées aux procès-verbaux des assemblées générales.

Les propriétaires peuvent être assistés d'un expert/conseil.

ARTICLE 25 : Démembrement de la propriété

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Celui-ci est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

En cas de démembrement du droit de propriété entre usufruit et nue-propriété, sauf accord unanime contraire des usufruitier(s) et nu-propriétaire(s), ce pouvoir décisionnel appartiendra à l'usufruitier. S'il y a plusieurs usufruitiers, ils devront désigner un mandataire commun comme indiqué au paragraphe qui précède.

ARTICLE 26 : Syndic et personnes employées par la copropriété

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

Les syndics et les personnes mandatées ou employées par la copropriété ou employées par elle ne pourront participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui leur a été confiée.

ARTICLE 27 : Présidence - bureau

L'assemblée désigne annuellement un président et un ou deux assesseurs qui doivent être copropriétaires et qui forment le bureau. Cette désignation est faite à la majorité absolue des voix. Ils peuvent être réélus.

Il y a incompatibilité entre la fonction de syndic et les fonctions de président et assesseurs.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, 2^{ème} alinéa, du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

ARTICLE 28 : Assemblée générale ordinaire

L'assemblée ordinaire des copropriétaires se tient chaque année **durant la première quinzaine du mois de mars**, au lieu, heure et jour fixés dans la convocation qui doit en être faite par le syndic. A défaut d'indication quant au lieu, elle se tient au siège de l'association des copropriétaires.

ARTICLE 29 : Assemblée générale extraordinaire

En dehors de cette réunion, des assemblées extraordinaires sont convoquées à la diligence du syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Elles doivent l'être également à la demande de propriétaires possédant au moins un/cinquième des quotités dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de sa réception. En cas d'inaction du syndic, l'assemblée sera valablement convoquée par un des copropriétaires qui a cosigné la requête.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que le dit copropriétaire détermine lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

ARTICLE 30 : Convocations

Les convocations indiquent l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Sauf les cas d'urgence, elles sont envoyées par le syndic quinze jours calendrier au moins avant l'assemblée, par lettres recommandées à la poste à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

ARTICLE 31 : Ordre du jour

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

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément à l'article 577-6, § 3 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être clairement indiqués.

L'assemblée ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous libellé « divers » ne peut être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

ARTICLE 32 : Constitution de l'assemblée

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

Ses décisions sont obligatoires pour tous, y compris les défaillants, dissidents et abstentionnistes.

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

ARTICLE 33 : Délibérations

a) Droit de vote

Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois, nul ne pourra voter, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres propriétaires présents ou représentés.

Lorsque le syndic est copropriétaire, il a le droit de participer à l'assemblée conformément à l'article 577-6, § 7, alinéa 6 du Code civil.

b) Quorum de présence

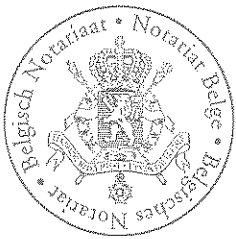
Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le présent règlement général de copropriété ou, le cas échéant par l'acte de base, l'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires. La convocation à cette réunion stipulera qu'il s'agit d'une assemblée faisant suite à celle qui n'a pu délibérer.

Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptés du total des quotités intéressées, celles liées à des lots dont la propriété est démembrée pour lesquels il n'aura pas été constitué de mandataire unique comme indiqué à l'article 25 du présent règlement.

Les procurations données en vue d'une première assemblée seront, sauf disposition contraire expresse, valables pour toutes assemblées ultérieures ayant le même ordre du jour.



13^e feuillet
lire) 14^e

c) Quorum de vote

1° Majorité absolue

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

2° Majorité spéciale

L'assemblée générale décide :

1.- à la majorité des trois quarts des voix :

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 le syndic;

c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° du Code civil;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2.- à la majorité des quatre cinquièmes des voix:

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 disposition de biens immobiliers communs.

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

- pour toute modification de la répartition des quote-parts de copropriété; Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

- lorsqu'il s'agit de décider la reconstruction totale de l'immeuble;

- lorsqu'il s'agit de dissoudre l'association des copropriétaires.

d) Considérations pratiques

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre seulement de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais bien de l'unanimité de tous les copropriétaires.

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

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée sans exprimer de vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

e) Vote par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

f) Procès-verbaux - consultations.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne ces décisions, de même que celles prises conformément au point e) ci-dessus dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3 du Code civil, dans les 30 jours du procès-verbal, et transmet les décisions, dans le même délai, à tous les copropriétaires et, le cas échéant, aux autres syndics.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Le registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

3) SYNDIC.

ARTICLE 34 : Nomination – révocation – syndic provisoire

La gérance de l'immeuble est confiée à un syndic, personne physique ou morale, nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

Sauf décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de ses fonctions.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic, sans devoir motiver sa décision. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge 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.

ARTICLE 35 : Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

ARTICLE 36 : Responsabilité - délégation

Le syndic est seul responsable de sa mission.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs qu'avec l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

ARTICLE 37 : Rémunération

Le mandat du syndic peut être rémunéré.

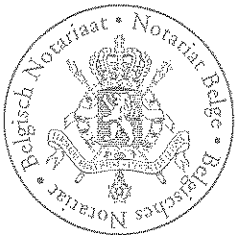
Le montant de ses appointements est fixé par l'assemblée générale et fait partie des charges communes générales.

ARTICLE 38 : Démission

Le syndic peut démissionner moyennant préavis de trois mois donné par lettre recommandée à l'assemblée générale, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un semestre civil.

Cette démission doit être notifiée par lettre recommandée transmise au Président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin, pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant la fin du mandat



(14^e feuillet
line) 15^e

subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits postérieurement seront censés l'avoir été irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

ARTICLE 39 : Pouvoirs du syndic

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé:

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée; La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet;

10° de conserver et de communiquer, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1^{er}, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est

autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires;

18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

D'une manière générale, le syndic a pour mission d'assurer la bonne marche des services communs et la jouissance paisible et ordonnée de toutes les parties de l'immeuble, par tous les propriétaires et occupants. Il a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et de sa surveillance générale.

C'est ainsi, qu'il veille à l'entretien et au fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation, qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il veille à l'enragement, à la direction et au licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel d'entretien;

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous sa surveillance.

Il répartit entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

4) CONSEIL DE COPROPRIETE

ARTICLE 40 : Conseil de copropriété

L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves, garages et parkings éventuels, en sorte que la constitution d'un conseil de copropriété n'est pas obligatoire.

L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix peut cependant décider de créer un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil. A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

- Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, d'exécuter toute autre mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix. Cette mission ou délégation ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et littéralement repris dans le procès-verbal de la décision de l'assemblée et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

SECTION III - CHARGES

ARTICLE 41 : Critères et modes de calcul de la répartition des charges

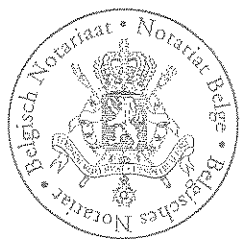
Les charges communes peuvent être divisées :

- en charges communes générales incombant aux propriétaires au prorata des quotités dans les parties communes attribuées à leurs biens privatifs, en fonction de leurs valeurs respectives, dans le présent acte,

- en charges communes particulières incombant aux propriétaires en fonction de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs donnant lieu à ces charges.

ARTICLE 42 : Charges communes générales

Sont notamment des charges communes générales :



45^e feuillet
line 16^e

- les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation, le nettoyage, la réparation des parties communes, à l'exception des dépenses considérées comme charges communes particulières;
- les indemnités dues par la copropriété à la suite d'une condamnation ou d'une transaction;
- les primes des assurances diverses des choses communes, notamment des assurances suivantes : assurance contre les risques d'incendie et risques accessoires, dont dégâts des eaux, assurances responsabilité civile diverses, notamment du chef du bâtiment et des appareils de levage et spécialement les poutrelles amovibles de déménagement, assurance sur base de l'article 1386 du Code Civil.
- l'entretien des abords, des plantations, des voiries ainsi que de tous les aménagements extérieurs, de la rampe d'accès au sous-sol, de la porte d'entrée du sous-sol et de l'aire de circulation et de manœuvre du sous-sol ;
- les frais de reconstruction des choses communes détruites, à l'exception de ceux énumérés de manière limitative dans les charges communes particulières;
- tous impôts et taxes susceptibles de frapper l'immeuble dans sa totalité ou les parties et choses communes;
- les frais de procédure intéressant la copropriété;
- et en général, tous autres frais et charges exposés par tous les propriétaires ou dus par la copropriété comme notamment les frais concernant le matériel de prévention et de lutte contre l'incendie, les frais d'achat, d'entretien, de remplacement du matériel et du mobilier commun, des conteneurs à ordures communs, des ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les fournitures de bureau, la correspondance...

La présente énumération est énonciative et non limitative.

Ces charges sont réparties entre les propriétaires sur la base des quotités des parties communes générales attachées à chaque lot, comme elles sont indiquées au tableau des quotités figurant à l'acte de base.

ARTICLE 43 : Charges communes particulières

Sans objet

ARTICLE 44 : Télédistribution et téléphone

Les raccordements individuels à la télédistribution et au téléphone, sont du ressort exclusif de chaque copropriétaire à qui il appartient de se mettre en rapport avec les sociétés spécifiques pour procéder aux formalités.

Les redevances, ainsi que les cautions à verser de ce chef sont payées par chaque propriétaire directement aux sociétés intéressées.

ARTICLE 45 : Eau

Chaque lot privatif est pourvu d'un (dé)compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de location de compteur et de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

La consommation d'eau pour les usages communs relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE 46 : Électricité

L'immeuble est pourvu d'un compteur commun d'électricité, notamment pour l'éclairage des parties communes et l'alimentation en force motrice des ascenseurs. La consommation totale enregistrée par ce compteur, de même que la location de ce compteur, constituent une charge commune générale.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

ARTICLE 47 : Gaz.

Chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle alimentée au gaz de ville servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de ses propriétaires ou occupants.

Chaque appartement est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité de gaz consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

ARTICLE 48 : Réparations et travaux.

Les réparations et travaux aux parties communes sont supportées par les copropriétaires suivant leurs quotes-parts dans les parties communes sauf lorsque les statuts en décident autrement.

Ils sont répartis en trois catégories :

1) Les réparations urgentes :

Elles pourront être décidées et commandées par le syndic seul qui en surveillera l'exécution; il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable, mais il rendra compte de ces travaux à la plus prochaine assemblée générale.

Dans cette catégorie, entrent toutes les réparations et travaux nécessitant une intervention immédiate, tels que : tuyauteries crevées, conduites hors d'état, descentes des eaux de toitures, arrêt dans le fonctionnement des appareillages communs, courts-circuits,...

2) Les réparations indispensables mais non urgentes, et les travaux d'entretien courants :

Ces réparations et travaux sont décidés et commandés par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix. Ils seront exécutés sous la surveillance du syndic.

3) Les réparations dites onéreuses et les réparations et travaux non indispensables mais entraînant une amélioration, un agrément ou un embellissement :

Les réparations onéreuses s'entendent de celles dont le coût dépasserait le tiers de la valeur de l'immeuble.

Ces réparations et travaux doivent être décidés à l'unanimité des copropriétaires.

ARTICLE 49 : Echafaudages – accès – augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

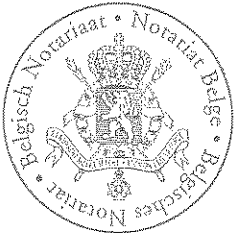
Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.



16^e feuillet
line 17^e

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, après une mise en demeure laissée sans suite pendant 8 jours.

Dans le cas où l'un des copropriétaires, ou l'un des occupants, augmenterait les charges communes, pour son usage personnel ou par son fait, il devra supporter seul cette augmentation. L'importance de celle-ci sera déterminée en dernier ressort, à défaut d'éléments précis par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

ARTICLE 50 : Usage privatif et exclusif de choses communes – portes palières.

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

ARTICLE 51 : Modification de la répartition des charges communes

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

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 doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

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

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

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

ARTICLE 52 : Cession d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

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

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

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

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

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

b) Obligations du notaire avant et après l'acte authentique

En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

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

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

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

Les documents énumérés au point a) sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1^{er}, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

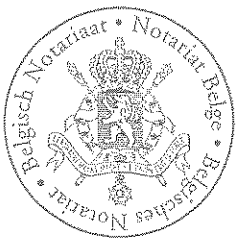
2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

d) Frais

Les frais de transmission des informations requises en vertu des points a et b sont à charge du copropriétaire cédant.

e) Arriéré de charges

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.



SA^e feuillet
line) 18^e

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

ARTICLE 53 : Fonds de roulement et fonds de réserve

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 d'éclairage des communs, les frais de gérance et tous les frais d'entretien quelconques.

Ces avances seront versées sur un compte, 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 périodiques à faire par les copropriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes.

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

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

Fonds de réserve :

Moyennant accord de l'assemblée, le syndic pourra également constituer un fonds de réserve. On entend par fonds de réserve, la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face aux dépenses non périodiques telles que celles occasionnées par la pose d'un nouveau revêtement de toiture, et en général, toutes les grosses réparations et le remplacement de l'appareillage qui deviendront nécessaires.

Le montant de ces cotisations et la hauteur maximum du fonds de réserve seront déterminés par l'assemblée générale qui décidera également du placement du fonds en attendant son utilisation. Ces décisions seront prises à la majorité absolue.

Pour le surplus, il est référé à ce qui est stipulé ci-dessus concernant le fonds de roulement.

ARTICLE 54 : Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure, en sus d'intérêts au taux légal majoré de cinq pour cent, une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de décembre deux mille treize.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

indemnité de base multiplié par index nouveau
index de départ.

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

ARTICLE 55 : Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

a) à 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.

b) à 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, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les 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.

ARTICLE 56 : Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

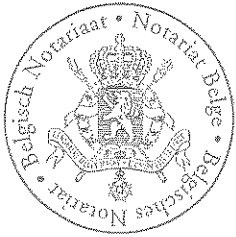
Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et



(18^e feuillet
line) 18^e

les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

SECTION 4 – ASSURANCES – RESPONSABILITE - DOMMAGES

ARTICLE 57 : Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

ARTICLE 58 : Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de l'association des copropriétaires:

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue dans le but de couvrir la responsabilité du fait de l'immeuble - article 1386 du Code Civil - et de ses accessoires, et de garantir tant les occupants et les propriétaires que tous tiers.

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur contre les accidents pouvant provenir du fait du maniement ou de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un occupant de l'immeuble, un propriétaire, une personne de service dans l'immeuble, ou même un étranger. Cette assurance couvrira également tous dégâts matériels à résulter de cette utilisation. Elle sera souscrite pour un montant à déterminer sur avis donné, soit par la société constructrice, soit par les propriétaires des appartements. Les primes constituent des charges communes particulières ainsi que stipulé à l'article 43 ci-dessus.

3° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 59 : Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

ARTICLE 60 : Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

ARTICLE 61 : Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

ARTICLE 62 : Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier. »

ARTICLE 63 : Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage est causé par une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage est causé par son lot privatif ;



l'acte
Gise
line/20
feuillet

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage est causé conjointement par leurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

ARTICLE 64 : Sinistres - Procédures et indemnités

1.- Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2.- Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3.- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE 65 : Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou

de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont 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 font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

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

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

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

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

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

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du 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.

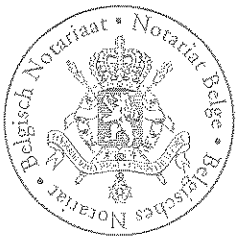
SECTION 5 - DIVERS

ARTICLE 66 : Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Les copropriétaires seront censés :

1°/ s'être fait mettre exactement au courant des stipulations des dits articles auxquels ils entendent se référer pour tout ce qui concerne ce qui n'est pas prévu aux présentes.



21^e feuillet

2° connaître les avantages et inconvénients résultant des stipulations du présent acte qui sont la contre-partie des avantages et inconvénients découlant de la copropriété.

ARTICLE 67 : Recettes

Dans le cas où les recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront bonifiées dans les comptes de la copropriété aux copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété.

TITRE IV.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est arrêté ci-dessous, pour valoir entre les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur qui pourra être modifié par des assemblées générales des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Ce règlement d'ordre intérieur fixe les limites de la jouissance des propriétaires et occupants de l'immeuble et règle les détails de la vie en commun. Il n'est pas de statut réel et **ne doit pas être soumis à la formalité de la transcription hypothécaire.**

Toutes modifications au règlement d'ordre intérieur seront consignées dans le registre spécial des assemblées générales. Le syndic met à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur en fonction de ces modifications.

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Les dispositions de ce règlement engagent tous les titulaires de droits réel ou personnel sur l'immeuble et tous titulaires d'une autorisation d'occupation dans les conditions suivantes :

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des assemblées générales, soit par le concédant au moment de la concession, soit, à défaut, par le syndic par lettre recommandée à la poste.

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit réel ou personnel par la communication qui lui est faite par le syndic par lettre recommandée à la poste des mêmes documents.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Articles 2 et 3 : sans objet.

Article 4.- Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux communs. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans le hall d'entrée, la cage d'escalier, les couloirs.

Article 5.- Balcons

Les balcons du bâtiment doivent être maintenus dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera, ...
- d'y jeter quoi que ce soit : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera, ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur ;

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 6.- Zone non bâtie

La zone non bâtie est commune, sous réserve des parkings extérieurs privatifs.

Il est interdit aux occupants de l'immeuble de remiser ou de jeter quoi que ce soit et de faire sécher du linge sur cette zone commune et de manière générale dans les locaux communs.

Article 7.- Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

c) Fermeture des portes de l'immeuble

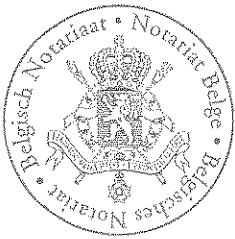
Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

TITRE V – DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu que :

1) le premier syndic est **Immo Kreman** à 5100 Jambes, chaussée de Liège 34; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale ;



22^e feuillet

2) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par ce syndic et la présidence en sera assurée par le copropriétaire possédant le plus de quotités dans les parties communes.

Cette assemblée élira obligatoirement le syndic, le président et, le cas échéant les assesseurs, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessus.

3) les polices d'assurance souscrites par le promoteur seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt un mois après la première assemblée générale.

ELECTION DE DOMICILE

A défaut d'élection de domicile dans tous les contrats relatifs à l'immeuble, cette élection sera réputée faite dans l'immeuble.

FRAIS DU PRESENT ACTE

Les frais, droits et honoraires des présentes et de ses annexes constituent la première charge commune des copropriétaires. La quote-part de chaque acquéreur, en proportion des quotités dans les parties communes attribuées aux lots acquis, sera ajoutée à ses frais d'acte particuliers d'acquisition.

TRANSCRIPTION

La comparante requiert expressément le Notaire soussigné de faire procéder à la transcription hypothécaire du présent acte de base et de ses annexes.

Il sera renvoyé à cette transcription lors de toute mutation ultérieure de tout ou partie du bien objet des présentes.

CAPACITE JURIDIQUE

En outre, la comparante, représentée comme dit est, déclare n'être frappées d'aucune restriction de leur capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

DONT ACTE

Fait et passé à Ciney, en l'étude, date que dessus.

La comparante, représentée comme dit est, déclare avoir pris connaissance du dernier projet du présent acte le 7 mars 2018 et que ce délai lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale pour les parties de l'acte prévues par la loi et partielle pour le surplus de l'accord de la comparante, celle-ci, représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaire.