

40

STATUTS DE L'IMMEUBLE  
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
" NOCHA "  
ayant son siège à Hannut, rue des Vieux  
Remparts, 15/A.

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-HUIT  
LE VINGT-NEUF JUIN  
A Hannut, en l'étude.

Par devant Nous, Maître Jean-Louis SNYERS, notaire, à la  
résidence de Hannut.

ONT COMPARU :

BELGIE

EXPOSE PRELIMINAIRE

COMMUNE DE HANNUT PREMIERE DIVISION :

Un terrain sis rue des Vieux Remparts, cadastré section A partie du numéro 352/M, et partie du numéro 351/D, pour une contenance de neuf ares trente trois centiares;

tel que ce terrain figure sous liseré fuschia et bleu et lots A et B au plan dressé le vingt-cinq octobre mil neuf cent nonante-sept par Monsieur Paul LIBENS, Géomètre-expert immobilier à Ville en Hesbaye, plan qui restera annexé aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

sept (référence P.B.n°135/97). Il restera ainsi que ses annexes joint au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci.

3°) Le promoteur entend implanter sur le terrain prédécrit un projet immobilier consistant en la construction d'un immeuble à appartements multiples, ensemble destiné en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts.

4°) Le présent acte crée les statuts du bien qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, et du règlement de copropriété.

### TITRE I. CONVENTION

Le propriétaire du terrain prédécrit, n'ayant pas l'intention de construire lui-même sur ce terrain, a déclaré donner au promoteur l'autorisation de bâtir nécessaire à cette fin.

Les comparants déclarent avoir convenu que les époux auront la propriété privative et exclusive:

- du lot privatif dénommé appartement B2 (appartement au premier étage droit) décrit à l'acte de base ci-après et la copropriété et indivision forcée de cent trente cinq millièmes (135/1000) dans les parties communes y attachées, dont le terrain;

- du lot privatif dénommé appartement B1 (appartement au premier étage gauche) décrit à l'acte de base ci-après et la copropriété et indivision forcée de cent vingt cinq millièmes (125/1000) dans les parties communes y attachées, dont le terrain;

Dans le GARAGE en sous-sol à l'arrière de la parcelle:  
**LES GARAGES NUMERO SIX ET TROIS. ET SEPT.**

comprenant chacun respectivement :

**a) en propriété privative et exclusive :**

\* l'emplacement de garage proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué de son numéro.

**b) en copropriété et indivision forcée :**

dix/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 10/1.000

mais à l'exception des quotités exclues de ladite renonciation.

Le propriétaire déclare que le terrain prédécrit est quitte et libre de tous privilèges, inscriptions, transcriptions et tous autres empêchements quelconques.

Le promoteur a confirmé son désir d'ériger à ses frais un immeuble sur le terrain ci-dessus décrit.

Cet exposé fait, les comparants déclarent avoir convenu de ce qui suit :

A. RENONCIATION A ACCESSION PAR Monsieur et Madame

P800967

Deuxième  
feuille

7. PM.

F.C.



déclarent par les présentes renoncer purement et simplement au profit de la société "NOMO CONSTRUCT" pour laquelle accepte ses représentants, au droit d'accession leur revenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code Civil, sur les constructions, plantations et ouvrages sur leur terrain prédécrit, mais à concurrence de sept cent vingt/millièmes (720/1000) indivis en copropriété et indivision forcée du terrain placés sous le régime de la copropriété.

Il est confirmé pour autant que de besoin que le droit de superficie dont question ci-dessus, n'entraîne aucunement la cession à titre onéreux de l'immeuble précité appartenant aux époux . Il ne s'agit donc pas d'une convention translatrice de propriété d'immeubles à bâtir ou bâtis.

**B. CONDITIONS :**

Le promoteur devra se conformer aux règlements des autorités compétentes et effectuer à l'entière décharge des propriétaires du fonds et sans recours contre eux toutes démarches utiles à l'obtention des autorisations légalement requises.

La présente autorisation n'engage aucunement la responsabilité des propriétaire du fonds, les constructions envisagées étant aux entiers frais, risques et périls du promoteur préqualifié, en ce compris ceux résultant de la garantie décennale.

Les propriétaires consentent à la présente renonciation sans aucune garantie en ce qui concerne notamment les vices du sol et du sous-sol, et dès lors, sans garantie des vices cachés.

Toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet de l'immeuble à ériger et des propriétaires voisins, devront être vidées par la société "NOMO CONSTRUCT" et aux frais de cette dernière, sans intervention aucune des propriétaires, soit Monsieur et Madame l'assumant elle-même toutes condamnations qui pourraient être prononcées à ce sujet, même si elles l'étaient contre Monsieur Pierre CHARLIER et/ou Madame Marguerite VERHEYEN, à raison de leur qualité de propriétaire du fonds.

Toutes les charges, contributions, taxes et impositions quelconques auxquels donneront lieu lesdites constructions, seront à la charge exclusive de la société "NOMO CONSTRUCT", mais à concurrence seulement des quotités pour lesquelles la présente renonciation est consentie.

**C. DUREE :**

1. La présente convention de renonciation à accession est consentie et acceptée pour une durée ayant pris cours le premier août mil neuf cent nonante-six et qui expirera de plein droit le trente et un décembre deux mille sept.

2. La présente convention au droit d'accession correspondant à la constitution d'un droit de superficie par les propriétaires au profit du promoteur, les parties conviennent expressément qu'à l'expiration de la période convenue, soit le trente et un décembre deux mille sept, les bâtiments érigés ou en voie d'érection avec leur voirie, reviendront de plein droit au propriétaire du terrain, sans indemnité aucune.

Par dérogation à ce qui est dit ci-dessus, ne

reviendront pas au propriétaire :

- les éléments privatifs déjà vendus de l'immeuble avec leur quotité indivises dans les parties communes à l'exception du terrain;

- les éléments privatifs de l'immeuble attachés au nombre de millièmes dans le terrain pour lesquels le promoteur ou les cessionnaires de l'option d'achat auront entretemps levé l'option d'achat, tel que stipulé ci-après, ainsi que les éléments communs, y attachés.

- les lots privatifs attribués aux époux CHARLIER-VERHEYEN.

**D. ENGAGEMENT D'ALIENER :**

Les propriétaires s'engagent à aliéner leurs droits respectifs dans le terrain, assiette de la construction, au fur et à mesure de la cession des lots privatifs par le promoteur et, par conséquent, à comparaître aux actes de cession, sous seing privé et authentique, de chaque lot privatif et de la quote-part de copropriété dans le terrain, afférente à ce lot privatif telle qu'elle sera fixée dans les statuts de l'immeuble dont question ci-après.

Il est en outre précisé qu'à partir du moment où un acheteur acquiert une quote-part correspondante dans le droit de propriété du terrain, cette quote-part sera liée comme un accessoire au lot privatif, et que, dès ce moment, le droit de superficie relatif à ce lot s'éteint par confusion.

*Frais*

P800966

*feu*

*178*

*6/11*

*7*

*MH*



d'entrée en jouissance et celle du paiement du prix; recevoir les prix en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation, accepter des acquéreurs toutes garanties mobilières ou immobilières.

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

Signer tous actes modificatifs et/ou rectificatifs du statut immobilier ou acte de base, ainsi que du règlement de copropriété, et notamment ceux qui auraient pour effet de permettre l'érection d'un ou plusieurs étages supplémentaires, la création d'intercommunications avec les fonds voisins, la modification de la consistance, de la surface ou de la configuration des parties communes au détriment des biens privatifs - avec l'accord du/des propriétaires de ces derniers - ou création de nouveaux lots privatifs au détriment des parties communes, avec réduction des quotités précisées ci-avant dans la copropriété, sans réduction du prix qui sera fixé entre les parties venderesse et acquéreuse, ni indemnités.

Conclure tous arrangements, transiger, compromettre; aux cas où une ou plusieurs opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

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

#### E. INTERDICTION D'HYPOTHEQUER :

Pendant toute la durée du droit de superficie, les propriétaires s'interdisent et interdisent à leurs ayants droit à tout titre, d'hypothéquer ou d'autrement grever, en tout ou en partie, les quotités indivises en copropriété et indivision forcée des parties communes afférentes aux lots privatifs dont ils ne sont pas propriétaires, sans l'accord préalable du promoteur.

#### F. DISPOSITION LEGALE :

Lecture a été donnée aux parties de l'alinéa premier de l'article deux cent trois du Code des droits d'enregistrement, de l'article soixante-deux - paragraphe deux, et de l'article septante-trois du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

----- déclarent qu'ils ne sont pas assujettis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée. Ils déclarent en outre ne pas avoir vendu, dans les cinq années précédant les présentes, d'immeubles sous le régime de l'assujettissement occasionnel.

#### G. PRO FISCO

Il est confirmé pour autant que de besoin que le droit de superficie dont question ci-dessus, n'entraîne aucunement la cession à titre onéreux des constructions précitées appartenant au promoteur. Il ne s'agit donc pas d'une convention translatrice de propriété d'immeubles à bâtir ou bâtis.

H. URBANISME :

Par lettre recommandée en date du dix décembre mil neuf cent nonante-sept, le notaire soussigné a adressé au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Hannut et au Ministère de la Région Wallonne, Division de l'Aménagement et de l'Urbanisme de Liège, le plan de division de l'ensemble dont fait partie le terrain ci-dessus décrit.

Par lettre en date du vingt-deux décembre mil neuf cent nonante-sept, le Collège Echevinal de la Commune de Hannut, nous a répondu n'avoir aucune observation à formuler au sujet du plan de division dont question.

Le Ministère de la Région Wallonne, quant à lui, n'a donné aucune suite à la dite notification, le délai légal étant expiré ce dernier est donc forclos pour l'exercice de son droit d'objection à la division projetée.

I. OPTION D'ACHAT :

1. Option

Les propriétaires du fonds déclarent donner option sur leur quotités indivises du terrain, assiette de l'immeuble, à l'entrepreneur sans obligation de la lever sur les sept cent ~~quarante~~ <sup>quarante</sup> millièmes du terrain prédécrit.

Cette option est acceptée par le promoteur sans que cette acceptation n'entraîne de sa part la levée de l'option.

Cette option est cessible en tout ou en partie au profit des futurs acquéreurs des lots privatifs à construire.

Cette option est divisible en millièmes mais uniquement en ce qui concerne la totalité des millièmes attachés à un élément privatif distinct.

2. Prix.

En cas de levée de cette option, ladite vente se fera moyennant le prix de

) pour les sept cent vingt/millièmes du terrain.

Le prix d'un/millième s'élève donc à

3. Durée.

Cette option est consentie pour un délai prenant cours ce jour jusqu'au trente et un décembre deux mille sept.

4. Expiration du délai de l'option d'achat.

Avant l'expiration de ce délai, soit le trente et un décembre deux mille sept, le promoteur pourra lever l'option pour les quotités attachées aux éléments privatifs non vendus.

5. Modalités de la levée de l'option.

L'option d'achat pourra être levée soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée, soit par simple lettre dont réception a été accusée, adressée par le promoteur ou le cessionnaire de l'option au propriétaire.

La levée de l'option devra contenir la manifestation de la volonté de lever l'option, les noms, prénoms et adresses du titulaire de l'option, l'indication du nombre de millièmes pour lequel l'option est levée et le prix y correspondant avec, le cas échéant, le ou les éléments privatifs dont ces millièmes constituent l'accessoire, les conditions suspensives éventuelles, le délai pour passer l'acte authentique ne pourra en aucun cas dépasser quatre mois à partir de la levée de l'option ou deux mois à partir de la réalisation des conditions suspensives dont dépendrait la

*Quatrième  
feuille*

*vingt  
Remerciement*

P800965

*M.P.T.*



levée de l'option.

6. Conditions de la vente suite à la levée de l'option.

En cas de levée de l'option, la vente aura lieu aux conditions ordinaires de droit et notamment :

a) Le bien sera vendu pour quitte et libre de toutes hypothèques, privilèges ou charges quelconques, toute dette, au sens le plus large, en ce compris toutes dettes vis-à-vis de l'ONSS.

b) Le bien sera vendu sans garantie d'absence de vice, même cachés, ni de la contenance.

c) Le propriétaire attestera qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude ou indemnité de servitude concernant les biens faisant l'objet de la vente, autre que celles mentionnées aux présentes.

d) Le propriétaire déclarera que les biens vendus sont libres d'occupation.

e) Les compromis de vente reprendront les modalités de la loi Breyne si nécessaire.

f) Chaque prix d'acquisition sera payé par l'acquéreur au propriétaire à la signature de l'acte authentique de vente.

7. Cession de l'option.

Cette option est cessible en tout ou en partie mais uniquement au profit des futurs acquéreurs des éléments privatifs à construire.

8. Frais.

Les frais de la levée de l'option et des actes authentiques subséquents sont à charge de chaque acquéreur.

**TITRE II.- ACTE DE BASE**

Ensuite, le promoteur nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

I. Description du bien.

COMMUNE DE HANNUT PREMIERE DIVISION HANNUT :

Un immeuble en cours de construction sur une parcelle de terrain sise rue des Vieux Remparts numéro 15/A, cadastrée section A partie du numéro 352/M et partie du numéro 351/D pour une contenance de neuf cent trente trois mètres carrés;

Telle que cette parcelle est plus amplement décrite au procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur Paul LIBENS, géomètre expert immobilier à Ville-en-Hesbaye, le vingt-cinq octobre mil neuf cent nonante-sept dont un original demeurera ci-annexé.

II. Désignation et division du bien - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée

Sur le terrain ci-dessus décrit est en cours d'érection un immeuble à appartements multiples comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée, trois étages, une toiture et un jardin et qui sera dénommé "NOCHA", avec à l'arrière un garage souterrain avec accès à la voirie de la rue de Tirlemont par la rampe d'accès des garages de la Résidence "CHRISTMAS".

Le promoteur déclare vouloir placer ce bien sous le

régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après:

- d'une part, en parties privatives appelées "appartement", ou "cave", ou "emplacement de garage", constituant chacun un lot privatif, et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes (1000/1000) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives, conformément à l'article 577-2 paragraphe 9 alinéa 2 du Code civil.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par le lot privatif proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, chaque lot privatif formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable la quote part lui afférente dans les parties communes.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les propriétaires ou occupants d'un lot privatif, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions prises par l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux propriétaires, occupants ou ayants droit.

### III. Annexes aux statuts

Le promoteur nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

1) Les différents plans dressés par Madame Marie-Léa MATHY, architecte à 4257 Berloz-Corswarem, rue Emile Muselle, 37, inscrits à l'Ordre des Architectes de Liège, à savoir :

- feuille 1 : Situation - Implantation - coupes - plan du troisième étage;
- feuille 2 : Façades - plans sous-sol, rez-de-chaussée, premier et deuxième étage.

2) Le permis de bâtir délivré par le Collège des

*cinquième  
feuille*

P800964

*M. P. M.*

*F. C.*



Bourgmestre et Echevins de la Commune de Hannut en date du quatre août mil neuf cent nonante-sept.

3) Un plan définitif des sous-sols de l'immeuble.

Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé; 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 des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par le promoteur, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

Le promoteur a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

Il est précisé que l'implantation des appareils électriques, des installations sanitaires, armoires et tout autre mobilier encastré ou non, repris aux plans ci-annexés est purement indicative.

#### IV. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

##### Généralités

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

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un lots sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduares - gaz - électricité - téléphone - télédistribution) 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;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déferés à la

juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

**SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES REPRISES DE TITRES DE PROPRIETE ANTERIEURS.**

Les propriétaires nous déclarent qu'il n'existe aucune servitude sur le bien objet des présentes.

**V. Description du bien**

**1. Généralités**

Ce bien comprend :

a) une zone destinée à la bâtisse teintée en gris au plan général;

b) une zone de cours et jardin non teintée audit plan général, avec sous une partie de cette zone un garage en sous-sol qui a accès à la rue de Tirlemont par la rampe d'accès aux garages de la Résidence "CHRISTMAS";

**2. Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes**

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse et aux cours et jardin sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Remarque : Toutes les descriptions au point de vue situation sont faites en fonction de la résidence vue de face, c'est-à-dire de la rue des Vieux Remparts.

Il est stipulé qu'aucune quotité dans les parties communes n'est rattachées aux caves.

Ces caves sont rattachées à titre de dépendance privative aux lots privatifs de l'immeuble. Les actes de vente de ces lots mentionneront quelle cave y est rattachée.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

**• AU NIVEAU DU SOUS-SOL :**

A. Huit caves, numérotées de UN à HUIT inclus,

B. A L'ARRIERE DU TERRAIN :

Dans une construction séparée de l'immeuble à appartements multiples:

HUIT emplacements de garage, numérotés de UN à HUIT inclus, comprenant chacun respectivement :

a) en propriété privative et exclusive :

\* l'emplacement de garage proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué de son numéro.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 10/1.000

Soit ensemble quatre-vingts/millièmes : 80/1.000

**• AU NIVEAU DU REZ DE CHAUSSEE :**

1. L'appartement dénommé A1, situé à gauche du hall d'entrée, d'une superficie de quatre-vingt-huit mètres carrés, soixante-six décimètres carrés (88,66m<sup>2</sup>), et

*Sixième  
feuille*  
H. P. J.  
F. C.  
M. J.

P800963



comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée privatif, deux chambres à coucher donnant sur la rue des Vieux Remparts, un water-closet, une salle-de-bains, un living, et une cuisine avec buanderie attenante.

b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-cinq/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 125/1.000

Il est ici fait remarquer que cet appartement à l'usage privatif et exclusif de la terrasse situé à l'arrière de cet appartement sur une largeur de cinq mètres sur une longueur de ~~la largeur de deux~~ *quatre mètres cinquante centimètres, sur une profondeur d'environ trois mètres vingt centimètres.*

2. L'appartement dénommé A2, situé à droite du hall d'entrée, d'une superficie de nonante-neuf mètres carrés, dix-huit décimètres carrés (99,18m<sup>2</sup>), et comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée privatif, deux chambres à coucher donnant sur la rue des Vieux Remparts, un water-closet, une salle-de-bains, un living, et une cuisine avec buanderie attenante.

b) en copropriété et indivision forcée : cent-vingt-cinq/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 125/1.000

Il est ici fait remarquer que cet appartement à l'usage privatif et exclusif de la terrasse situé à l'arrière de cet appartement sur une largeur de cinq mètres sur une longueur de ~~environ quatre mètres cinquante centimètres, sur une~~ *profondeur d'environ trois mètres vingt centimètres.*

#### • AU NIVEAU DES PREMIER ET DEUXIEME ETAGES :

Les quatre appartements ci-après décrits, en regardant du point de vue d'une personne se trouvant sur la voirie et regardant vers l'immeuble.

1. Les appartements dénommés respectivement B1, et C1 ; situés à gauche de la résidence, respectivement au premier et au deuxième étage, d'une superficie de quatre-vingt-huit mètres carrés soixante-six décimètres carrés (88,66m<sup>2</sup>), et comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée privatif, deux chambres à coucher donnant sur la rue des Vieux Remparts, un water-closet, une salle-de-bains, un living, et une cuisine avec buanderie attenante.

b) en copropriété et indivision forcée : cent vingt-cinq/millièmes indivis des parties communes dont le terrain, soit ensemble deux cent cinquante/millièmes : 250/1.000

2. Les appartements dénommés respectivement B2, et C2 ; situés à droite de la Résidence, respectivement au premier et au deuxième étage, d'une superficie de cent sept mètres carrés quinze décimètres carrés (107,15m<sup>2</sup>) et comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée privatif, deux chambres à coucher donnant sur la rue des Vieux Remparts, un water-closet, une salle-de-bains, un living, et une cuisine avec buanderie attenante.

b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-cinq/millièmes indivis des parties communes dont le terrain, soit ensemble deux cent septante/millièmes : 270/1.000

• AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :

1. L'appartement dénommé D1, situés à gauche de la Résidence, d'une superficie de quarante-neuf mètres carrés nonante-sept décimètres carrés (49,97m<sup>2</sup>), et comprenant:

a) en propriété privée et exclusive : une pièce de séjour donnant sur, une chambre, un water-colset, une salle-de-bains, et une cuisine.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-cinq/millièmes indivis des parties communes dont le terrain: 75/1.000

2. L'appartement dénommé D2, situés à droite de la Résidence, d'une superficie de quarante-huit mètres carrés et nonante-sept décimètres carrés (48,97m<sup>2</sup>) et comprenant chacun:

a) en propriété privée et exclusive : une pièce de séjour donnant sur, une chambre, un water-colset, une salle-de-bains, et une cuisine.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-cinq/millièmes indivis des parties communes dont le terrain: 75/1.000

Remarque : Au troisième étage, le réduit se trouvant en façade devant l'escalier et la cage d'ascenseur sera partagée en deux locaux privés attribués à chacun des appartements D1 et D2.

VI. Modifications éventuelles à l'acte de base

Le promoteur déclare réserver à son profit exclusif le droit :

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 ci-annexés.

2°- de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privés.

3°- de réunir deux ou plusieurs locaux privés.

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

5°- de transformer des emplacements pour voiture en garages fermés. Le propriétaire ne pourra pas transformer son emplacement en garage fermé, sauf accord préalable et écrit du promoteur.

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

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

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des millièmes des parties communes ni la quote-part des parties communes affectée aux parties privées. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots qui appartiennent encore au promoteur, l'accord unanime des copropriétaires sera requis, sans préjudice à la modification

*Septième  
feuille  
D.P.M.  
/k*



des quotes-parts des charges pour les biens restant appartenir au vendeur adoptée à la majorité prévue à l'article 26 des statuts.

Un propriétaire pourra demander avant la réception provisoire des parties privatives certaines modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit au promoteur et, après la cession par celui-ci du dernier lot privatif, au syndic. Elles ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la construction, au bon voisinage, à la valeur respective des lots, et si l'état d'avancement des travaux le permet.

Les travaux ci-dessus désignés feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation du promoteur et de l'architecte du bâtiment jusqu'à la cession par le promoteur du dernier lot privatif, et ensuite à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue ou des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés si ces travaux impliquent une modification de la destination du bien. L'assemblée générale pourra en outre décider de faire superviser ces travaux par un architecte. De manière générale, les honoraires éventuels de l'architecte afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers et les frais éventuels de modification des statuts seront supportés par l'acquéreur.

#### **VII. Mandat**

Le promoteur est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

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

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

#### **VIII. Renonciation à l'accession**

La construction de l'immeuble étant réalisée sur une parcelle de terrain qui au fur et à mesure de la vente d'un lot privatif deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, chaque cession emportera ipso facto renonciation par les propriétaires actuels 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 lot privatif acquis par eux, avec les quotités y afférentes dans les parties communes du bien.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division du bien en lots privatifs et 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 des présents

statuts.

**IX. Réserve de mitoyenneté**

Le promoteur se réserve expressément la propriété des mitoyennetés des murs de pignon et de clôture vers les propriétés voisines.

Le promoteur aura le droit de percevoir, à son seul profit, le prix d'acquisition éventuel, par les voisins, des mitoyennetés des murs de pignon et de clôture vers les propriétés ou leurs voisins.

Ce prix sera touché directement par le promoteur sous sa seule quittance et sans l'intervention des copropriétaires.

Il pourra, pour ce faire, accomplir tous les actes et formalités voulues.

Si, toutefois, les copropriétaires devaient prêter au constructeur ou aux comparants leurs bons offices pour la réalisation de cette opération, et lui ou leur permettre de toucher le prix des mitoyennetés, ils donnent, dès à présent, mandat au promoteur, de les représenter à tous actes ou conventions qui devraient intervenir pour constater la vente des mitoyennetés.

Le fait, pour le promoteur de se réserver les droits ci-dessus, ne peut être invoqué pour l'obliger à intervenir dans les frais d'entretien, de protection, de réparation ou de reconstruction des murs de pignon, ou de clôture dont question, qui resteront aux risques, périls et charges des copropriétaires.

Il ne peut non plus être générateur pour le promoteur d'une responsabilité quelconque.

**X. Conditions régissant la vente**

**A.- CONDITIONS GENERALES DES VENTES SOUMISES A LA LOI BREYNE  
REMARQUES PRELIMINAIRES.**

a) La vente sur plan ou en cours de construction des lots privatifs dépendant du complexe dont s'agit, est faite en considération de l'état futur de parachèvement de ceux-ci. Les règles du Code Civil régissent, par conséquent, les conventions y relatives, complétées par les dispositions particulières de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un, réglementant la construction et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

b) Dans le cas où ces dispositions ne sont pas d'application ou s'il peut y être dérogé, il sera fait mention spécialement dans la convention de vente ou dans l'acte notarié de vente, de l'inapplicabilité des dites dispositions ou des dérogations avenues entre parties.

c) L'acquéreur devra avoir reçu quinze jours au moins avant la signature de la convention privée de vente, copie du plan du bien acquis, du cahier des charges, ainsi que de l'acte de base et du règlement général de copropriété du complexe.

**Article 1. - Transfert de propriété et des risques.**

L'acquéreur aura, dès le jour de la signature de la convention privée de vente, les droits des vendeurs sur le sol et les constructions déjà érigées.

Il deviendra, en outre, propriétaire des constructions

*Mitoyenneté  
feuille  
7 p. 1  
/*

P800961



restant à ériger, au fur et à mesure de l'incorporation au sol et de la mise en oeuvre des matériaux, tous les droits de créance du vendeur relatifs aux paiements restant saufs.

Les dispositions des deux paragraphes précédents n'impliquent pas, pour l'acquéreur, le droit de se faire livrer l'unité privative; au contraire, le vendeur n'est pas tenu de livrer le bien vendu et d'en remettre les clés avant que l'acquéreur n'en ait payé la totalité du prix.

Le transfert des risques visés par les articles 1788 et suivants du Code Civil ne s'opèrera qu'à la réception provisoire des parties privatives.

#### Article 2. - Responsabilité du constructeur.

Après réception provisoire des parties privatives ou communes, le constructeur ne sera plus tenu des vices apparents conformément à l'article 1642 du Code civil. Il restera toutefois tenu des vices cachés en exécution de l'article 1643 du Code Civil; la garantie des vices cachés est limitée au remplacement ou à la réfection des ouvrages et appareillages défectueux, à l'exclusion de toute indemnité.

Le constructeur sera solidairement responsable avec les architectes et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

#### Article 3. - Jouissance.

L'acquéreur aura dès le jour de la signature de l'acte authentique la jouissance des biens acquis pour les mettre à la disposition du constructeur, afin de lui permettre l'exécution des travaux de construction et de parachèvement des parties communes et privatives, dans le délai prévu ci-après. Il en aura la jouissance réelle et effective dès achèvement des parties privatives, après réception de celles-ci et paiement de toutes sommes qui pourraient être exigibles à ce moment.

#### Article 4. - Exécution des travaux.

Le constructeur prend l'engagement de construire au minimum sur la base du cahier descriptif établi par les architectes de l'immeuble et de la description faite par eux des matériaux à mettre en oeuvre et des fournitures à faire.

Les architectes du complexe ont la direction des travaux de construction des lots privés jusqu'à la prise en possession par le propriétaire, après réception provisoire de ceux-ci.

Seuls le propriétaire, les représentants du constructeur, les architectes auteurs des plans et le personnel occupé à la construction ont accès au chantier.

Si l'acquéreur impose au constructeur des matériaux autres que ceux repris au cahier des charges, le constructeur est déchargé de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix des dits matériaux, à condition qu'aucune faute de mise en oeuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications de l'acquéreur relatives à l'exécution des travaux devront être faites par écrit au constructeur et aux architectes.

Ceux-ci peuvent toutefois apporter la preuve des

modifications éventuelles ordonnées par l'acquéreur par toutes autres voies de droit.

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés par le constructeur ou pour son compte sous sa responsabilité.

Si l'acquéreur veut recourir à ses frais aux services de ses propres conseillers techniques ou ouvriers pour des travaux d'équipement ou de finition, il sera tenu d'obtenir l'accord préalable du constructeur qui devra agréer les ouvriers ou les faire exécuter par des ouvriers de son choix et qui aura le droit de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne coordination des travaux et respecter l'organisation du chantier.

Si, moyennant cet accord du constructeur, l'acquéreur exécute lui-même ou fait exécuter par un tiers de son choix certains travaux ou encore renonce à certains travaux prévus par le constructeur, il aura à indemniser celui-ci de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et du bénéfice manqué, évalué forfaitairement à dix pour cent (10 %) des travaux non exécutés.

#### Article 5 - Prix.

Le prix de vente sera fixé dans la convention privée de vente.

Ce prix comprend celui de la quotité des terrains d'assiette et le coût de la construction, de l'équipement et du parachèvement, du lot acquis avec sa quote-part dans le coût de la construction et du parachèvement des parties communes, tel que le tout est décrit au cahier des charges de la construction.

En outre, sauf convention contraire, le prix de vente sera toujours fixé, honoraires d'architectes et ingénieurs du constructeur compris, et compte tenu du droit que se réserve le constructeur de percevoir le prix de cession des mitoyennetés des murs de pignon et de clôture du complexe.

Cependant, si l'acquéreur se réserve tout ou partie des travaux d'équipement ou de finition de son lot ou confie au constructeur l'exécution de modifications aux travaux prévus, il en sera fait mention de manière précise à la dite convention ou à l'acte de vente ou encore par convention particulière et le prix définitif sera fixé en fonction du coût des travaux réservés ou modifiés et éventuellement en exécution du dernier aliéna de l'article 4 ci-avant.

De plus, il se pourrait que par suite de changements apportés en cours de travaux, à la demande de l'acquéreur, un décompte en plus ou en moins doive être établi au moment de la réception provisoire et de l'exigibilité de la dernière tranche de paiement; l'acquéreur sera, dans ce cas, redevable, sans préjudice à l'augmentation éventuelle du prix initial, de tous frais, débours, honoraires des architectes et ingénieurs de l'ensemble, notamment pour plans modificatifs, prestations supplémentaires, et caetera, le tout basé sur les barèmes officiels.

#### Remarques :

a) Tous les frais de chauffage, dès la mise à feu, seront à charge des acquéreurs des lots privatifs et ce, qu'il s'agisse de chauffage normal ou de chauffage accéléré en vue de l'assèchement des bâtiments;

*W. Van der  
Smeulen*  
P800960  
M.P.M.  
*[Signature]*  
*[Signature]*  


b) Sont à la charge du constructeur, les frais de remise en état du trottoir, des installations intérieures à l'usage des services publics, des raccordements généraux de l'ensemble à l'égoût public, à l'eau alimentaire, à l'électricité et de l'installation des tubages pour raccordements éventuels aux réseaux de distribution de radio et/ou de télévision et de téléphone.

#### Articles 6. - Révision du prix.

Le prix stipulé est révisable, sauf convention contraire expresse établie dans le respect des dispositions légales et réglementaires.

La révision éventuelle se fera suivant les prescriptions et normes de l'arrêté royal du vingt-et-un octobre mil neuf cent septante-et-un, ou de toutes autres dispositions ultérieures rendues d'application.

En outre, que le prix convenu soit révisable ou établi de manière forfaitaire de l'accord des parties, il sera toujours soumis aux fluctuations suivant le mode de calcul prévu par les dispositions légales, dans les cas de retard imputable à l'acquéreur dans l'exécution des travaux ou dans les modalités de paiement, ces retards devant être constatés par une mise en demeure, par voie recommandée ou par exploit d'huissier de justice à l'initiative du constructeur.

Il est également stipulé dès à présent et expressément, pour le cas où les parties se seraient accordées sur un prix non révisable fixé forfaitairement, que le constructeur se réserve d'appliquer la révision, suivant les modalités légales ou réglementaires.

Les prix sont fermes et définitifs jusqu'au trente et un décembre mil neuf cent nonante-huit, après cette date les prix ou les tranches encore à payer seront soumis à révision suivant la formule ci-après :

$$\text{Prix révisé} = \text{Prix convention} (0,40 \overset{s}{S} + 0,40 \overset{i}{I} + 0,20)$$

D'après cette formule "s" représente le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvrier qualifiés, spécialisés et manoeuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'industrie de la construction pour la catégorie A. Au moment de la révision "S" représente le salaire horaire moyen en vigueur à la date du premier décembre mil neuf cent nonante-quatre.

"s" et "S" sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des travaux publics;

"i" et "I" représentent l'indice mensuel calculé sur base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières pour l'industrie de la construction sur le marché intérieur. "i" est l'index au moment de la révision des prix. "I" est l'indice des matériaux du mois de décembre mil neuf cent nonante-quatre.

#### Article 7. - Paiement du prix.

1.- L'acquéreur paiera le montant du prix convenu avec le montant de la taxe sur la valeur ajoutée y relative, suivant les modalités précisées ci-après, dans la convention de vente et dans les dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un.

2.- Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur échéance; toutes sommes appelées et non payées dans les quinze jours seront productives de plein droit d'un intérêt au taux légal majoré de deux pour cent, net de tous impôts sans préjudice à ce qui est dit ci-après.

A défaut de paiement à l'une des échéances convenues, le constructeur pourra à son gré, soit arrêter immédiatement les travaux afférents au bien vendu et poursuivre par toutes voies de droit le paiement de l'arriéré, soit demander en justice la résolution de la vente avec dommages-intérêts; si, par suite de l'arrêt des travaux, le coût du lot revenait plus cher au constructeur, l'acquéreur sera tenu responsable de la différence. En outre, le constructeur pourra requérir l'inscription hypothécaire conventionnelle en garantie du solde du prix dû, avec intérêts et accessoires.

3. - L'acompte à verser par l'acquéreur au vendeur, au moment de la signature de la convention privée de vente, sera d'un montant équivalent à cinq pour cent du prix total.

Au jour de la signature de l'acte notarié de vente, l'acquéreur paiera le prix de la quotité de terrain attachée au lot vendu ainsi que le coût des ouvrages exécutés, sous déduction de l'acompte.

Les travaux non encore effectués lors de la signature de l'acte authentique de vente, seront payables et exigibles suivant l'échelonnement défini ci-après. Les tranches de paiement ne pourront dépasser le coût des travaux exécutés. Les tranches de paiement prévues pourront chevaucher en fonction de l'exécution des travaux.

Les travaux de construction seront payables à la fin des différentes phases suivant les quotités du prix total et selon l'échelonnement suivants :

- Dalle du rez de chaussée (caves terminées), dix-neuf pour cent du prix 19%
- Hourdis au premier étage, neuf pour cent du prix 9%
- Hourdis au deuxième étage, neuf pour cent du prix 9%
- Hourdis au troisième étage, neuf pour cent du prix 9%
- Hourdis du grenier sous charpente, neuf pour cent du prix 9%
- Toiture terminée, dix pour cent du prix 10%
- Menuiserie extérieure terminée, dix pour cent du prix 10%
- Plafonnage, chape et carrelage terminés, dix pour cent du prix 10%
- Menuiserie intérieure terminée, dix pour cent du prix 10%
- fin des travaux ou occupation, cinq pour cent du prix 5%

Pour autant que de besoin, il est précisé que les six premières tranches concernent l'état d'avancement des travaux de l'ensemble de l'immeuble, tandis que pour les tranches suivantes, seul l'état d'avancement des travaux privatifs dans le bien vendu aux présentes est pris en considération. L'acquéreur ne pourra aliéner ni hypothéquer son bien ni céder aucun droit réel sur lui, au profit d'un tiers avant d'avoir réglé intégralement le prix total du bien acquis.

Toutefois, si l'acquéreur était obligé pour régler son prix, de recourir à un emprunt, le constructeur pourra consentir à renoncer au profit du créancier, à son privilège et à son action résolutoire et à lui céder son rang d'inscription mais à la condition expresse que :

a.- le montant des fonds empruntés soit suffisant pour

*Didier  
Foulet*  
D.P.T.  
P800977  


permettre à l'acquéreur de payer intégralement le solde du prix, intérêts, taxe à la valeur ajoutée et frais de son acquisition.

b.- le bailleur de fonds accepte la délégation donnée par l'acquéreur au profit du constructeur sur le montant emprunté de manière telle que le fonds soient remis à ce dernier directement par le bailleur de fonds au moment des échéances des prix.

Conformément à l'article 1612 du Code Civil, il est expressément prévu et accepté par les acquéreurs que la mise à disposition du bien vendu, c'est-à-dire la remise des clés par le constructeur, est subordonnée au paiement complet du prix et de ses accessoires.

A ce propos, les engagements particuliers pouvant intervenir entre les acheteurs, et des organismes de prêts hypothécaires ne pourront, en principe, être opposables au constructeur et constituer dérogation à la règle ci-avant. Si l'échelle de paiement fixée par l'organisme prêteur n'admet pas cette disposition, l'acquéreur pourra, avec l'accord préalable du constructeur, obtenir la livraison du bien en différant le paiement du solde exigible à ce moment, mais uniquement à la condition expresse de signer une reconnaissance de dette (lettre de change ou billet à ordre) pour le montant total restant dû, et sans qu'il y ait novation. Dans tous les cas, le prix complet devra être payé au plus tard le jour de la réception définitive.

4.- L'entrée en jouissance effective du lot acquis ne pourra avoir lieu avant complet paiement du prix d'achat.

#### Article 8. - Délai de livraison des lots privés.

a) Le délai de livraison, mettant le lot vendu en état de parachèvement quant à ses parties privatives et en permettant l'habitabilité avec jouissance suffisante des parties communes, sera fixé dans la convention privée de vente et reproduit dans l'acte notarié.

Il sera compté en "jours de travail effectifs".

Ne sont pas considérés comme tels :

- 1.- Les samedis, dimanches, et jours fériés légaux;
- 2.- Les jours de vacances annuelles payées;
- 3.- Les jours pendant lesquels le travail a, par suite d'intempéries ou de leurs conséquences, été rendu impossible pendant quatre heures au moins;
- 4.- Les périodes de gel admises par le Fonds de sécurité d'existence.

Tout évènement constituant un obstacle humainement et raisonnablement insurmontable à l'exécution normale des obligations du constructeur et le contraignant à suspendre temporairement les travaux est considéré comme cas de force majeure.

Il en est ainsi notamment des cas de grève, même partielle, lock-out, gel, incendie, intempéries, émeutes, guerre, suspension des services de transport, de fournitures domestiques ou étrangères, manque de main d'oeuvre, et caetera.

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne, de plein droit et sans indemnité, la prorogation du délai de livraison prévu, d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps

normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Lorsque, par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution des travaux est interrompue pour une période d'au moins trente jours calendrier, un acompte sur le prochain paiement devra être payé au constructeur, à concurrence de la valeur des travaux exécutés.

Si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, le constructeur se réserve le droit d'exiger une prolongation du délai initialement prévu dont la durée sera fixée au moment de la commande.

Quant à la livraison des parties communes, elle se fera dès leur réception provisoire, comme il est dit à l'article dix (10) ci-après.

#### Article 9. - Pénalités de retard.

A défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé et sauf cas de force majeure ou cas fortuit, l'acquéreur aura droit à des dommages et intérêts pour retard, fixés forfaitairement au loyer mensuel normal du bien achevé, par mois entier de retard. Ce loyer sera estimé dans l'acte authentique de vente du bien.

Ces dommages et intérêts ne seront dus, à l'exclusion de tous autres, qu'à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée au constructeur. L'acquéreur ne pourra en aucun cas demander la résolution de la convention de vente pour cause de retard dans la livraison de son bien.

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

#### Article 10.- Réceptions.

##### 1.- Généralités.

La réception des parties privatives et des parties communes sera double : réception provisoire et réception définitive.

Elle sera constatée par un document écrit (procès-verbal de réception) qui en fera seul la preuve, sauf les exceptions ci-dessous prévues :

L'occupation du lot privé avant réception provisoire fait présumer de plein droit, sauf preuve contraire, que l'acquéreur a agréé tacitement et sans réserve les parties privatives qui le composent.

Il n'y aura jamais de réception tacite des parties communes.

Seules l'assemblée générale des copropriétaires est habilitée pour assigner le constructeur en réparation de malfaçons dans les parties communes.

La réception provisoire n'a pas pour objet de constater uniquement la fin des travaux, mais elle couvre les vices apparents à ce moment.

La réception définitive du lot privatif ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire et pour autant que les travaux mentionnés au procès-verbal de réception provisoire aient été correctement effectués et qu'il ait été procédé à la réception définitive des parties communes, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

L'acquéreur est présumé agréer les travaux,



provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du constructeur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le constructeur lui en aura faite par exploit d'huissier de justice, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit aux fins de réception.

Les frais de sommation, du constat et de la signification seront à charge de l'acquéreur.

## 2.- Réception des parties privatives.

### A. Provisoire.

-----  
Les travaux sont en état d'être agréés provisoirement lorsque la construction est terminée dans son ensemble, nonobstant des imperfections mineures et que le bien vendu est en état d'être utilisé conformément à sa destination.

C'est ainsi notamment que ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire : les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnages, tapissages, carrelages, parquets, et caetera, les essais à effectuer à l'ascenseur et aux installations de chauffage, les menus travaux à encore exécuter.

Il est donc spécialement stipulé que les peintures intérieures des appartements ainsi que la décoration des murs et des plafonds doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité des appartements. Au moment de la mise à disposition des locaux privatifs, les différents matériaux employés n'ont pas encore subi entièrement un retrait normal et le tassement du bâtiment n'est pas complètement accompli.

Pour cette raison et aussi parce que la bâtiment est soumis à des périodes de séchage accéléré, il est normal que des fissures d'enduits ou des retraits de menuiserie soient constatés après un laps de temps plus ou moins long. Ces fissures et retraits seront corrigés en temps voulu par le constructeur à la demande du client et ce, en une seule fois. Toutefois, la restauration des peintures, papiers peints revêtements muraux en faïence ne sont pas à charge du constructeur. Il est donc conseillé aux acheteurs de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration.

La réception provisoire se fait nécessairement avant la prise de jouissance effective du lot, sur invitation adressée par le constructeur ou l'architecte à l'acquéreur. Elle aura lieu contradictoirement entre le constructeur d'une part et l'acquéreur ou son mandataire, d'autre part.

Le refus par l'acquéreur de procéder à la réception est notifié avec ses motifs, endéans les cinq jours de l'envoi de la convocation lui adressée par le constructeur et avant toute prise de possession, par lettre recommandée à la poste adressée au constructeur.

### B. Définitive.

-----  
Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de la réception provisoire des parties privatives seront terminés, mais au plus tôt un an après la réception provisoire, et en tout cas pas avant la réception définitive des parties communes et de leur accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, le constructeur convoquera

l'acquéreur par lettre recommandée, pour procéder dans le bien vendu, en présence du mandataire du constructeur et de l'architecte, à la réception définitive des parties privatives.

3.- Réception des parties communes.

A. Provisoire

-----  
Les travaux sont en état d'être agréés provisoirement lorsque les parties communes sont terminées dans leur ensemble et permettent l'utilisation du bien vendu, conformément à sa destination.

Ne peut toutefois faire obstacle à la réception provisoire des parties communes, le fait que les peintures et la pose des papiers peints dans celles-ci, de même que certains travaux de décoration ne sont pas encore terminés. En effet, dans le but d'éviter des dégradations prématurées, les travaux de dernière finition des parties communes ne seront entrepris qu'après l'emménagement de la majorité des occupants.

La réception provisoire (comme la réception définitive) sera faite contradictoirement entre le constructeur d'une part et d'autre part la ou les personnes mandatées à cette fin par la première assemblée générale des copropriétaires (assemblée constitutive suite à l'entrée en communauté) qui devra avoir cet objet à son ordre du jour et compte tenu de ce qui est stipulé à cet égard à l'article trois du règlement général de copropriété.

La réception provisoire aura lieu dans les quinze jours qui suivront la notification écrite de l'achèvement des travaux faite par le constructeur ou l'architecte au Président du conseil de gérance, préalablement désigné par la première assemblée générale des copropriétaires, comme dit ci-avant et aux jours et heures indiqués.

B. Définitive.

-----  
Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de la réception provisoire des parties communes seront terminés, mais au plus tôt un an après la réception provisoire des parties communes, le constructeur convoquera le président du conseil de gérance par lettre recommandée pour procéder en présence du (ou des) mandataire(s) désigné(s) par la première assemblée générale des copropriétaires et de l'architecte à la réception définitive des parties communes.

C. Dispositions communes aux deux réceptions des parties communes.

-----  
Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes ou d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, dans les cinq jours de la convocation par le constructeur ou de la rédaction du procès-verbal de réception, par lettre recommandée à la poste adressée au constructeur.

Si le mandataire désigné par la copropriété omet de comparaître dans un délai de quinze jours lui fixé par le constructeur par exploit d'huissier de justice, à la réception provisoire ou définitive suivant le cas, le

*Daujonié  
Juillet*

P800975

*7.8.7*



Tribunal statue sur la réception à la demande de la partie la plus diligente.

Les frais de la sommation, du constat et de la signification sont à charge de la copropriété.

4.- Dispositions communes aux deux réceptions des parties privatives et communes.

A défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord entre les parties, ou à défaut d'accord, par le Président du Tribunal saisi à la requête de la partie la plus diligente.

L'expert-arbitre devra, dans les trente jours de sa désignation, rendre sa sentence.

Au cas où cela lui serait impossible, son remplacement peut être prévu.

Les faits et honoraires de l'expert-arbitre seront toujours supportés par moitié par chacune des parties.

La sentence de l'expert-arbitre sera rendue en dernier ressort.

Article 11.- Cautionnement.

Le constructeur constituera la garantie d'achèvement prévu à l'article douze alinéa deux de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un par voie de la production de la caution solidaire d'un établissement de crédit au sens de la loi du vingt-deux mars mil neuf cent nonante-trois relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, ou une entreprise hypothécaire au sens de la loi du quatre août mil neuf cent nonante-deux relative au crédit hypothécaire.

L'engagement de la caution prend fin à la réception provisoire des travaux.

Article 12. -

En cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts et griefs de l'acquéreur, celui-ci sera tenu, par application de l'article 1152 du Code Civil, de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable une indemnité forfaitaire et irréductible de cinq pour cent du prix de vente.

Article 13.-

Si la construction du complexe projetée ne pouvait être exécutée par suite de force majeure ou du fait du prince, les sommes versées par l'acquéreur lui seront remboursées sans aucune retenue, majorée des intérêts au taux bancaire en vigueur par les comptes à vue, depuis le jour de leur encaissement par le constructeur jusqu'au jour de la restitution, sans indemnité de part ni d'autre.

Le contrat de vente serait dans pareil cas résolu de plein droit.

Article 14.-

Outre les dispositions légales relatives au privilège pour sûreté et garantie des paiements qui lui sont dus, le constructeur aura toujours le droit en qualité de vendeur, de faire prendre à son profit aux frais de l'acquéreur, inscription hypothécaire d'office pour garantir la partie du prix non quittancée dans l'acte de vente.

Le constructeur pourra toutefois renoncer à cette garantie à la condition que l'acquéreur donne mandat irrévocable dans l'acte de vente, pour faire affecter conventionnellement, à ses frais, au profit du constructeur, les biens acquis par lui à la sûreté du paiement de toutes sommes restant dues sur le prix de trois années d'intérêts au taux de deux pour cent au dessus du taux de la Banque Nationale de Belgique pour prêts et avances sur effets publics, autres que des certificats de trésorerie, ainsi que du remboursement de tous frais de poursuite et d'exécution et de tous autres débours et frais non privilégiés, dont le montant sera estimé pour la prise d'inscription à cinq pour cent du principal restant dû avec minimum de dix mille francs.

D'autre part, si avant le paiement total de son prix d'acquisition, un acquéreur voulait contracter un emprunt hypothécaire en donnant en garantie le bien acquis par lui, il devra obtenir préalablement l'autorisation du constructeur et faire stipuler dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence au paiement de toutes les sommes restant dues au constructeur, sur les prix, intérêts, taxe à la valeur ajoutée et frais et en faire la délégation au profit du constructeur.

Il est formellement interdit à l'acquéreur d'aliéner le bien acquis avant le paiement intégral du prix de vente sauf accord préalable par écrit du constructeur.

#### Article 15.-

L'acquéreur devra continuer tous contrats souscrits par le constructeur, avant l'expiration de son mandat de gérance, pour l'assurance, la fourniture de combustibles et pour l'entretien de l'immeuble et de ses appareillages, pour leur durée contractuelle et en supporter le coût à compter de la prise en possession des biens lui vendus.

#### **B.- CAHIER DES CHARGES**

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

Ce cahier général des charges demeurera annexé aux présentes.

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

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

*Ingenieur  
feuille  
D.P.T.  
P800974*



## **TITRE III.- REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL**

#### **Article 1.- Définition et portée.**

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 19 paragraphe 8 des statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code civil.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété 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.

#### **Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur**

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux occupants sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

#### **Article 3.- Statuts de l'immeuble**

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

### **CHAPITRE II.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.**

#### **Article 4.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives**

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées "Appartement", ou "Cave", ou "Emplacement de garage" ou de manière générale "lot privatif".

**Article 5.- Mode de calcul de la quote part de copropriété**

Les quotes parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au point V du présent acte.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000), réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

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.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé à la société "NOMO CONSTRUCT" de modifier l'acte de base.

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

**Article 6.- Parties communes**

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus 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 leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou

*Quaragème  
Fouillet  
7.12.11*

P800973



d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

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

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé et les garages; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

#### 2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous le rez-de-chaussée privatif de l'édifice morcelé et sous les garages.

Il en est également ainsi du terrain situé sous le jardin.

#### 3. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier.

Il en résulte que les murs clôturant les cours et jardins sont de gros murs. En effet, s'ils étaient détruits, la cour ou le jardin cesserait d'être fermé, ce qui mettrait hors de sécurité non seulement le rez-de-chaussée, mais encore les étages.

#### 4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

#### 5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

#### 6. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

#### 7. Murs de clôture

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

#### 8. Murs (revêtements et enduits)

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

l'extérieur ils sont communs.

9. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

Le gros-oeuvre des sols et plafonds est un élément commun.

10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

11. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun.

Le caractère de propriété privatif est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

12. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

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

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

13. Façades

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

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

14. Fenêtres

Les fenêtres et porte-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des éléments privatifs. Le remplacement des fenêtres, porte-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

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

- les travaux de peinture aux fenêtres, porte-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, porte-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ce cas, intervenir dans ces frais.

- le style des fenêtres, porte-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la

*Quatrième  
feuille*

P800972

*D.P.P.  
/*

*F.C.  
/*



majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### 15. Escaliers

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

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

#### 16. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives, face intérieure et communes, face extérieure.

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant seront à sa charge.

#### 17. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

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

#### 18. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, l'accès au garage, et les emplacements de garage, les locaux destinés aux compteurs, des communs en général est déclaré partie commune.

#### 19. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sols, la rampe d'accès au garage, l'aire de manoeuvre devant les emplacements de garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

#### 20. Jardin

Les jardins entourant l'immeuble à appartements et répertoriés sur le plan numéro un sont à usage commun.

#### 21. Usage et jouissance exclusifs

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une partie du sol commun non bâti, généralement aménagé en jardin, était attribué à un lot privatif, cette partie du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

En contre-partie le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien (charges communes particulières).

Il est présentement créé un droit d'usage et jouissance exclusifs au profit des appartements B1 et B2 :

Les propriétaires de l'appartement B1 et B2 auront le droit d'utiliser à titre privé et exclusif la partie de terrasse située à l'arrière de leur appartement.

#### 22. Garage

L'emplacement de garage privatif n'est qu'un simple emplacement dans le garage commun délimité par des marques au sol, chiffré de la manière prévue au plan.

Tous les propriétaires ayant le droit d'user de ce local, le garage commun a un caractère de copropriété; seuls les propriétaires des emplacements de garage en supportent la charge (charges communes particulières).

Il est dénié le droit aux propriétaires des emplacements de garage de les clôturer et de les modifier et/ou de les déplacer.

#### 23. Hall d'entrée - Escaliers- Ascenseur

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.

Le hall d'entrée, la cage d'escalier, l'escalier et l'ascenseur sont des éléments communs.

L'ascenseur est un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors, d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

#### 24. Chauffage central :

S'il n'en existe qu'une pour tout l'immeuble, la chaudière servant au chauffage des lots privatifs est un élément commun.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

En effet, s'il est exact que les radiateurs placés dans un lot privatif sont à son usage exclusif, le présent article dénie le droit au propriétaire de les modifier, de les déplacer, de les supprimer ou de les remplacer par des radiateurs de calibre différent.

#### 25. Puits et fosses d'aisance

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété.

#### 26. Antennes

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses privatives est interdit.

Article 7.- Situation juridique des parties communes de

*Seigneurie  
Amillet*

P800971  
D.P.7.



### **l'immeuble**

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

La quote part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grevent, de plein droit, la quote part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

### **Article 8.- Définition des parties privatives**

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes, et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du lot privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etcaetera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-17 de statuts.

### **Article 9.- De la jouissance des parties privatives**

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité 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 de leurs copropriétaires.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront 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 futurs propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée sont autorisés à fixer une isolation thermique au plafond des locaux privatifs et communs se trouvant au niveau inférieur à leur lot privatif.

Le dommage et les dégradations qui seraient éventuellement causés par l'exécution de ces travaux aux parties privatives, sont à la charge exclusive de celui qui a exécuté et/ou à fait exécuter ces travaux.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

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

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après, relatives aux "transformations".

Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini par l'architecte et agréé par l'assemblée générale du complexe, et déposé chez le syndic.

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Le téléphone public pourra être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et accès ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La radio-télédistribution sera installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en avaient pas

*Deux septième  
feuille*  
P800976  
7.P.H.  
*[Signature]*  
*[Signature]*  


l'utilisation.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

**Article 10.- Des limites de la jouissance des parties privatives**

**Harmonie** : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

**Location** : Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

**Caves** : Les caves ne pourront être vendues qu'avec un appartement de l'immeuble dont elle constitue l'accessoire; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

**Emplacements de garages** : Les emplacements de garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourront être installés.

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

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manoeuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

**Article 11.- Transformations**

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des

copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architecte et ingénieur seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Il est interdit aux propriétaires de locaux privatifs de les diviser en plusieurs locaux privatifs, mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite.

### CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

#### Article 12.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE NOCHA ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à 4280 Hannut, rue des Vieux Remparts, 15/A.

#### Article 13.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires 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 des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leur quote part dans les parties communes.

#### Article 14.- Dissolution - Liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans

*Deux derniers  
et dernier  
feuillets.*

P800969

*17.12.19*

*P.C.*



l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

**Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires**

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des *meubles nécessaires* à l'accomplissement de son objet.

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

**Article 16.- Objet**

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

**Article 17.- Solidarité divisée des copropriétaires**

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

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les charges communes, sans préjudice du décompte final si, suite à cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

**Article 18.- Actions en justice**

L'association des copropriétaires 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 en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic

qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

**Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires**

**I. Assemblée générale des copropriétaires**

**§ 1. 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 en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

**§ 2. Composition.**

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

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 paragraphe 7.

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

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est

pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

### § 3.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale annuelle se tient le dernier lundi du mois d'avril à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

### § 4.- Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandée au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

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 ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

### § 5.- Ordre du jour.

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

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

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

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'ins-

cription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

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

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

#### **§ 6. Constitution de l'assemblée.**

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

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

#### **§ 7.- Délibérations.**

##### **a) Droit de vote**

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millième (1.000) qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'article 577-6 paragraphe 7 applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses.

##### **b) Quorum de présence - Deuxième assemblée**

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

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

##### **c) Majorité absolue**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

#### **d) Considérations pratiques**

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

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

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

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

#### **e) Procès-verbaux - Consultation**

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires. Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction par celui qui en fait la demande et versement d'une provision préalablement à celle-ci.

#### **§ 8.- Majorité spéciale - Unanimité.**

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées :

- 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 gestion qui a pour mission d'assister le syndic et de

contrôler sa gestion;

2° à la **majorité des quatre/cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

- 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.

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

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

#### § 9.- Actions en justice.

##### a) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

##### b) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

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

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

### **§ 10. Opposabilité - Information.**

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

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° 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 par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

### **§ 11.- Présidence - Bureau - Feuille de présence.**

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et au moins deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de voix; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

## **II. SYNDIC**

### **§ 1. Nomination.**

Est désigné en qualité de syndic, Monsieur Léopold NOEL, demeurant à Hannut (Poucet), rue Courtois, 1.

Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale. Son mandat est renouvelable.

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

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

#### § 2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Il est appelé à la cause.

#### § 3. Publicité.

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

L'extrait 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 raison ou dénomination sociale ainsi que son siège. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

#### § 4. Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

#### § 5. Pouvoirs.

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande,

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;

- la garde des archives intéressant la copropriété;

- le bon entretien et le 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;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter annuellement et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

6° de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

8° 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 lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée;

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la

cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, de tout acte de mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale, etcaetera...

10° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de gérance.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement;

11° D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

#### **§ 5. Rémunération.**

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

#### **§ 6. Démission.**

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

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

### **CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES**

#### **Article 20.- Frais communs**

##### **I. Composition des charges**

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot.

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

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;

b) les frais d'administration;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;

d) les primes d'assurances des choses communes à tous les co-propriétaires, et de la responsabilité civile des

copropriétaires;

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme **charges communes particulières** :

- les dépenses relatives aux frais de reconstruction de l'immeuble détruit, à l'entretien du hall d'entrée, de la cage d'escalier, de l'escalier et de l'ascenseur, des terrasses et du jardin, les indemnités dues par la copropriété pour des biens situés dans le lot A repris au plan du géomètre LIBENS dont question ci-dessus, et d'une manière générale toutes les dépenses engagées uniquement pour les biens privatifs sis dans le lot A dudit plans, qui seront supportées par tous les copropriétaires d'appartements;
- les dépenses relatives à l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès sous-sol aux frais de reconstruction de l'immeuble détruit, à l'entretien des garages en sous-sol, les indemnités dues par la copropriété pour des biens situés dans le lot B repris au plan du géomètre LIBENS dont question ci-dessus, et d'une manière générale toutes les dépenses engagées uniquement pour les biens privatifs sis dans le lot B dudit plans, qui seront à charge des propriétaires d'un emplacement de garage. Il en sera de même de la participation de ces garages à l'entretien de la servitude d'accès dont jouissent ces garages sur la "Résidence CHRISTMAS".

Ces charges sont établies en fonction de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs.

En conséquence, elles seront supportées par les copropriétaires dans les proportions suivantes :

- Pour les frais communs uniquement à l'immeuble à appartements multiples repris sous lot A du plan du Géomètre LIBENS ainsi que la totalité du jardin : neuf cent vingts/millièmes des parties communes, soit l'ensemble des appartements.
- Pour l'entretien des garages en sous-sol, soit les frais communs uniquement aux emplacement de garage en sous-sol de la zone repris sous lot B au plan du géomètre LIBENS, et de la participation de ces emplacements de garages à l'entretien de la servitude d'accès par la "Résidence CHRISTMAS" : quatre-vingts / millièmes.

## II. Premières charges communes

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :

- 1) les frais d'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité.
- 2) le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.
- 3) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou le promoteur.
- 4) Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les

parties communes.

### III. Charges communes de fonctionnement

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

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

#### Article 21.- Consommations individuelles

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

#### Article 22.- Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

#### Article 23.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

#### Article 24.- Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

#### Article 25.- Modification de la répartition des charges.

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

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

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

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

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

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

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

**Article 26.- Cession d'un lot.**

§ 1. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état :

1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

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

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

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.

On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance.

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture, et en général toutes les grosses réparations.

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, nonobstant toutes conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 paragraphe premier du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.

- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

Toutefois, pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes par le syndic lors de la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'association des copropriétaires qui pourra en demander le remboursement au cédant.

Les frais découlant des travaux urgents décidés par le syndic conformément à l'article 30 des statuts après la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'acquéreur, nonobstant toutes conventions contraires entre les parties.

#### **CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS**

##### **Article 27.- Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

##### **Article 28.- Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

##### **Article 29.- Réparations urgentes**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les

travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

**Article 30.- Réparations ou travaux non urgents**

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

**Article 31.- Servitudes relatives aux travaux**

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etcaetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra 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 local privatif à un mandataire habitant Hannut, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privés, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

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

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux sera 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 aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

#### CHAPITRE VI.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

##### Article 32.- Généralités

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

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic ou le promoteur, au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

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.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice à leur renonciation 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, et les membres du conseil de gérance, 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 seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, 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 33.- Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :

**1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes**

Cette assurance couvrira 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**

**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 et du conseil de gérance**

Cette assurance sera souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel, et en faveur du conseil de gérance.

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

**Article 34.- Biens et capitaux à assurer**

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

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 35.- Assurances complémentaires**

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

2. De même, les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, ou qui souhaiteraient 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 36.- Primes et surprimes**

Le syndic acquittera les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun.

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 sera à charge exclusive du copropriétaire concerné.

**Article 37.- 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 en Belgique. 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 38.- 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 trouve son origine dans une partie commune;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotités, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs 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 de la copropriété.

**Article 39.- 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 pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2.- Le syndic supervisera tous les travaux de remise en état à effectuer suite aux 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 seront encaissées par le syndic et déposées en banque sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartiendra de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle pourra 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 appartiendra 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 appartiendra 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 quotités de chaque propriétaire, 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 pratiqué par la Banque Nationale, majoré de trois 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 quotités dans les parties communes.

#### Article 40.- Destruction et reconstruction d'immeuble - Fin de l'indivision

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-oeuvre 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-oeuvre 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-oeuvre 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, en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;

- à l'unanimité des voix des 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, 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 copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale décidait 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, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feront la demande.

Cette demande devra 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 aura été prise par l'assemblée.

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

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

Quant aux copropriétaires qui persisteront 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.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, 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.

#### **TITRE IV.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

##### **Article 41.- Portée - Modifications**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 19 paragraphe 10.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

##### **SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC**

##### **Article 42.- Conseil de gérance**

Le conseil de gérance est composé d'un président et de trois assesseurs.

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par télex, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en ses lieu et place.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés à l'article 30 des statuts et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

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

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

##### **Article 43.- Nomination du syndic**

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation, sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts.

Elle pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions sans préjudice au droit de désigner un syndic provisoire.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Les membres du conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile; les primes constituent une charge commune générale.

#### **Article 44.- Attribution du syndic**

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

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

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage.

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes, notamment du "jardin" commun.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - gaz - ascenseurs - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de gérance.

#### **Article 45.- Mandat du syndic**

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, etcætera...

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

#### **Article 46.- Comptabilité**

##### **A. Provision pour charges communes**

Pour faire face aux dépenses courantes de la

copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au promoteur de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

#### **B. Paiement des charges communes**

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de vingt-cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à cinquante francs par jour 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 seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de trois cents francs au premier rappel, de cinq cents francs au deuxième rappel, de mille francs à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de trois mille francs de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat. A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient 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 de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

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 novembre mil neuf cent nonante-sept, soit 125,32 points (base mil neuf cent quatre-vingt-huit).

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

indemnité de base fois index nouveau  
index de départ.

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

#### C. 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 arrêter le chauffage dans le bien du défaillant;
- b) 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.

- c) à toucher à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

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

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

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

#### D. Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux 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, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic déterminera 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 Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

## **SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS**

### **Article 47.- Nettoyage**

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs etcætera).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès au hall du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manoeuvre vers les emplacements de garages, les couloirs de caves, le local à poubelles, la chaufferie; assure l'évacuation des ordures ménagères.

### **Article 48.- Jardins**

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic en accord avec le conseil de gérance, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais à en résulter feront également partie de charges communes et seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires.

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins au rez-de-chaussée devront rembourser à la copropriété les frais qui auront été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à l'ensemble de la totalité des jardins affectés en jouissance privative.

Toutefois, cette disposition ne sera pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance.

### **Article 49.- Entretien et aspect**

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Si les occupants veulent mettre :

1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par le syndic.

2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identiques à celle déterminée par le syndic.

3) des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic du côté extérieur.

4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

### **SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.**

#### **Article 50.- Service des eaux**

1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.

2) Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

3) Le cas échéant, chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

4) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le promoteur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

#### **Article 51.- Aspect - Tranquillité**

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux emplacements de garage, devront être maintenues libres en tous temps.

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

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, 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.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons,

des chiens, chats et oiseaux non divaguants.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du conseil de gérance ou du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du conseil de gérance ou du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

L'usage des emplacements de garages 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'actionner les avertisseurs d'automobiles et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manoeuvre, à l'effet de ne point gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

L'accès aux emplacements de garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de garage s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

#### SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

##### Article 52.- Mode d'occupation

###### a) Généralité.

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 52, à propos de la présence d'animaux.

S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils

électriques produisant des parasites, ils devront 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.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des garages et hall d'entrée.

#### b) Transmission des obligations.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

#### c) Location.

1.- Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de trois mois de loyer au titre de garantie locative.

2.- Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

3.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 19, paragraphe 10.

4.- Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

5.- En cas d'observation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

#### Article 53.- Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres

des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Le promoteur se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse ou par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans l'entrée commune, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

#### Article 54.- Interdictions

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

#### Article 55.- Caves et emplacements de garages

La propriété et la jouissance des caves et emplacements de garages sont réglés à l'article 10 des présents statuts de copropriété.

#### Article 56.- Divers

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

### SECTION V.- REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE

#### Article 57.- Chauffage

Chaque appartement disposera d'une chaudière servant à son chauffage.

#### Article 58.- Eau

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

#### **Article 59.- Electricité**

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, et emplacements de garages et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs.

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 seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

#### **SECTION VI.- ASCENSEUR**

##### **Article 60.- Répartition des frais d'ascenseur**

L'ascenseur desservant l'immeuble, sera considéré comme partie commune.

Il en résulte que pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un ascenseur quelconque et de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privative dans les dites charges correspondra à la répartition en millièmes fixée à l'article 20 des présents statuts.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparations des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

#### **SECTION VII. DIFFERENDS**

##### **Article 61.- 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 le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.  
Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

#### **Article 62.- Conservation et diffusion des documents**

Il sera photocopié des exemplaires des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur. Ils seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement de Huy, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

#### **Article 63.- 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 seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

#### **Article 64.- Table des matières**

##### **TITRE I. CONVENTION**

##### **TITRE II. Acte de base**

##### **TITRE III. Règlement de copropriété**

##### **CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL**

**Article 1.- Définition et portée**

**Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur**

**Article 3.- Statuts de l'immeuble**

##### **CHAPITRE II.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES**

**Article 4.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives**

**Article 5.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété**

**Article 6.- Parties communes**

**Article 7.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble**

**Article 8.- Définition des parties privatives**

**Article 9.- De la jouissance des parties privatives**

**Article 10.- Des limites de la jouissance des parties privatives**

**Article 11.- Transformations**

##### **CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

- Article 12.- Dénomination - Siège
- Article 13.- Personnalité juridique - Composition
- Article 14.- Dissolution - Liquidation
- Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires
- Article 16.- Objet
- Article 17.- Solidarité divisée des copropriétaires
- Article 18.- Actions en justice
- Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires

#### CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES

##### COMMUNES

- Article 20.- Frais communs
- Article 21.- Consommations individuelles
- Article 22.- Impôts
- Article 23.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire
- Article 24.- Recettes au profit des parties communes
- Article 25.- Modification de la répartition des charges.
- Article 26.- Cession d'un lot

#### CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

- Article 27.- Généralités
- Article 28.- Genre de réparations et travaux
- Article 29.- Réparations urgentes
- Article 30.- Réparations ou travaux non urgents
- Article 31.- Servitudes relatives aux travaux

#### CHAPITRE VI.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A

##### L'IMMEUBLE

- Article 32.- Généralités
- Article 33.- Types d'assurances
- Article 34.- Biens et capitaux à assurer
- Article 35.- Assurances complémentaires
- Article 36.- Primes et surprimes
- Article 37.- Responsabilité des occupants - Clause du bail
- Article 38.- Franchises
- Article 39.- Sinistres - Procédures et indemnités
- Article 40.- Destruction et reconstruction d'immeuble - Fin de l'indivision

#### TITRE IV. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

- Article 41.- Portée - Modifications

##### SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC

- Article 42.- Conseil de gérance
- Article 43.- Nomination du syndic
- Article 44.- Attribution du syndic
- Article 45.- Mandat du syndic
- Article 46.- Comptabilité

##### SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS

- Article 47.- Nettoyage
- Article 48.- Jardins
- Article 49.- Entretien et aspect

##### SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.

- Article 50.- Service des eaux
- Article 51.- Aspect - Tranquillité

##### SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

- Article 52.- Mode d'occupation
- Article 53.- Publicité
- Article 54.- Interdictions
- Article 55.- Caves et emplacements de garages
- Article 56.- Divers

**SECTION V.- REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET  
D'ELECTRICITE**

**Article 57.- Chauffage**

**Article 58.- Eau**

**Article 59.- Electricité**

**SECTION VI.- ASCENSEURS**

**Article 60.- Répartition des frais d'ascenseur**

**SECTION VII. DIFFERENDS**

**Article 61.- Règlement des différends**

**Article 62.- Conservation et diffusion des documents**

**Article 63.- Renvoi au Code civil**

**Article 64.- Table des matières**

**TITRE V. ATTRIBUTION**

**TITRE VI. DISPOSITIONS FINALES**

Les honoraires d'architectes, bureaux d'étude et agence immobilière ainsi que les taxes de bâtisse et frais de raccordement aux égouts sont à charge du constructeur, les frais des autres raccordements privés sont à charge des époux CHARLIER-VERHEYEN.

## TITRE VI.- DISPOSITIONS FINALES

### Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques de Huy et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

### Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le promoteur, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

### Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à cent cinquante francs pour un/millième.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le promoteur en son siège ci-dessus indiqué.

**ARBITRAGE**

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

**DECLARATION**

**DESTINATION DES LIEUX**

A l'exclusion des emplacements de garage et des caves situées au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du promoteur sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

**SERVITUDE**

Il est fait remarquer que lors des fouilles préparatoires à la construction du garage de la Résidence, l'indivision L'HEUREUX par la personne de Madame Veuve L'HEUREUX-PIRON a fait savoir que la parcelle de terrain prédécrite (lot A et B) était traversée par une conduite d'évacuation des eaux usées depuis la maison paraissant cadastrée section A numéro 353/V, jusqu'à l'égoût de la rue des Vieux Remparts. Monsieur et Madame CHARLIER-VERHEYEN subrogent le promoteur dans tous leurs droits et obligations au sujet de cette canalisation, voulant donc que ce dernier fasse, à leur entière décharge, tout ce qui sera nécessaire à ce sujet.

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture faite, les comparants ont signé avec nous,  
Notaire.

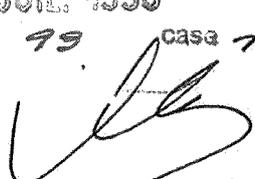
*Après la lecture de vingt mots puis aux présentes.*

*V. e.*  
*17. P. H.*

*F. Charlier*  
*Mme P. Charlier*  
*P. P. Tossier*

Enregistré *transcription* dans deux parties  
à HANNOUPE le 14 JUIL 1988  
Vol. 478  
Reçu mille francs (1.000frs.)  
L'inspecteur principal  
D. MIGNOLET

Enregistré ~~transcrit~~ *transcrit* ~~rais~~ *rais* ~~deux~~ *deux* renvois  
à l'ANNÉE : 14 JUIL. 1998  
Vol. 478 Fol. 99 Case 7  
Regu :

  
L'inspecteur principal,  
S. MIGNOLET

TRANSCRIT INSCRIT Vol. 9189 n° 9  
Inscrit d'office Vol ..... n° .....  
Mentionné Vol ..... n° .....  
Au ..... Bureau des Hypothèques de ...  
le 20 août 1998