



Etude de Maître Patrick BIOUL
Notaire à Gembloux
081/61.10.28 - 61.19.80

LES RIVES DE L'ORNEAU

Rue Damseaux et rue du Moulin
GEMBLOUX

ACTE DE BASE
1er octobre 1998

Résidence de la Coutellerie

Résidence du Bailli

Résidence du Moulin

Résidence des Trois Clés

Garages et parkings

- 7726 -

ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - REGLEMENT D'ORDRE
INTERIEUR.

ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES « LES RIVES DE L'ORNEAU »
Rue du Moulin et rue Damseaux
5030 GEMBOUX

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-HUIT

Le premier octobre

Par devant Nous, Patrick BIOUL, Notaire à la résidence de Gemboux.

ONT COMPARU :

1. La société anonyme THOMAS & PIRON, ayant son siège social à Our (Paliseul), La Besace, 14, constituée sous forme de société de personnes à responsabilité limitée suivant acte reçu par Maître Jean-Michel ISTACE, notaire à Paliseul, le dix février mil neuf cent septante-six, publié aux annexes au Moniteur Belge du trois mars suivant sous le numéro 667-10, dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises, et pour la dernière fois suivant acte reçu par Maître Philippe TILMANS, notaire à Wellin, le vingt et un octobre mil neuf cent nonante-sept, publié aux annexes au Moniteur Belge du huit novembre suivant sous le numéro 971108-168, inscrite au registre du commerce de Neufchâteau sous le numéro 12.637 et immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 415.776.939.

Ici représentée par Monsieur Philippe Maurice Camille Ghislain BOULARD, délégué commercial, demeurant à Rochefort, rue Lafayette, 25, en vertu d'une procuration générale reçue par Maître Philippe TILMANS, notaire à Wellin, le cinq décembre mil neuf cent nonante-sept, dont une expédition est demeurée annexée à l'acte reçu par Maître Patrick BIOUL, notaire soussigné, le vingt-neuf juin mil neuf cent nonante-huit, dont question ci-après.

2. La société anonyme LA PIERREUSE, ayant son siège social à Wavre, Venelle de la Réserve, 2, constituée suivant acte reçu par Maître Maurice DEKEYSER, notaire à Wavre, le vingt-huit mai mil neuf cent nonante-trois, publié aux annexes au Moniteur Belge du premier juillet suivant sous le numéro 930701-132, dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu par Maître Max SOMVILLE, notaire à Court-Saint-Étienne, le vingt-trois mai mil neuf cent nonante-sept, publié aux annexes au Moniteur Belge du trois juillet suivant sous le numéro 970703-158, inscrite au registre du commerce de Nivelles sous le numéro 73.759 et immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 450.290.529,

Ici représentée par son administrateur-délégué, Monsieur Michel RATHE, géomètre-expert immobilier, demeurant à Nil-Saint-Vincent (Walhain), rue de la Tour, 16,

Conformément à l'article 17 des statuts et aux termes de l'assemblée générale tenue suite à l'acte de constitution de la société.

3. La société privée à responsabilité limitée COMPAGNIE DE LOUVRANGES, en abrégé Cie de Louvranges, ayant son siège social à Wavre, chaussée de Namur, 95, constituée sous la dénomination EXPORT EXPRESS suivant acte reçu par Maître Constant TIMMERMANS, notaire à Schaerbeek, le six mars mil neuf cent septante-huit, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt-

neuf du même mois sous le numéro 949-1 et 2, dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois suivant acte reçu par Maître Bernard HOUET, notaire à Wavre, le six décembre mil neuf cent nonante-six, publié aux annexes au Moniteur Belge du quatorze février suivant sous le numéro 970214-554, inscrite au registre du commerce de Nivelles sous le numéro 82.272 et immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 418.303.491,

ici représentée par Monsieur Jean-Marie STIERNET, architecte, demeurant à Dion-Valmont, Voie de la Ferme Malevé, 6, en sa qualité de gérant, conformément aux statuts.
Ci-après dénommés « le comparant ».

EXPOSE PRELIMINAIRE

Les comparants nous ont préalablement exposé ce qui suit :

1°) Ils sont propriétaires, la société THOMAS & PIRON à concurrence d'une moitié en pleine propriété, les sociétés La Pierreuse et Compagnie de Louvranges, chacune à concurrence d'un quart en pleine propriété, d'un terrain sis à Gembloux, à l'angle de la rue du Moulin et de la rue Damseaux, savoir :

Ville de GEMBOUX, première division

Une parcelle de terrain avec constructions à démolir, l'ensemble sis à l'angle de la rue Damseaux et de la rue du Moulin, cadastré ou l'ayant été section D numéros 224E, 79B, 77B et 75F, ayant une contenance totale de cinquante-quatre ares cinquante-huit centiares quatre-vingt dixmilliares, tenant ou ayant tenu, outre aux dites rues, au domaine du Centre Public d'Aide Sociale de Gembloux, aux consorts de Sauvage Vercour, à Vanderheyden-Claes, à Pierard-destaint, à Leclercq Philippe, à Hairson Marie-Christine, et à La Poste et consorts, ou représentants.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les sociétés comparantes déclarent être propriétaires du bien ci-dessus décrit pour l'avoir acquis :

- partie de la société anonyme LES RIVES DE L'ORNEAU, à Saint-Gilles, aux termes d'un acte reçu par Maître Patrick BIOUL, notaire soussigné, le dix-huit décembre mil neuf cent nonante-sept, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le vingt-trois du même mois, volume 12.912 numéro 10

La société LES RIVES DE L'ORNEAU en était elle-même propriétaire pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance suivants divers titres repris, ainsi que la description précise de chacune des anciennes parcelles composant le présent ensemble et leur origine de propriété trentenaire respective, à l'annexe « 1 », intitulée « Description et origine des terrains d'assises du complexe « LES RIVES DE L'ORNEAU »

- partie de l'ensemble des copropriétaires de la « Résidence de l'Orneau », suivant acte reçu par Maître Patrick BIOUL, notaire soussigné, le vingt-neuf juin mil neuf cent nonante-huit, en cours de transcription.

Les copropriétaires de cette résidence en étaient eux-mêmes propriétaires pour l'avoir acquis de la société anonyme LES RIVES DE L'ORNEAU, suivant actes repris à l'annexe « 1 » précitée.

Suivant acte reçu par Maître Patrick BIOUL, notaire soussigné, le premier octobre mil neuf cent nonante-huit, en cours de transcription, le bureau sis à l'arrière de la propriété de à l'extrémité de l'ancien chemin numéro 70, d'une contenance de dix-huit centiares.

3°) Les comparants entendent implanter sur le terrain prédécrit, en plusieurs phases de travaux, un complexe immobilier consistant en la construction de quatre immeubles à appartements multiples, bureaux et commerces, et un ensemble de box et emplacements de parking, l'ensemble destiné en tout ou en partie à la cession par unités juridiquement distinctes.

Ce complexe sera soumis au régime de la copropriété indivise et forcée et les différentes constructions constitueront les différentes phases d'une seule et même entité juridique, de manière à ne former qu'une seule copropriété.

4°) Une demande a été introduite suivant accusé de réception complet en date du vingt-sept mai mil neuf cent nonante-six par les comparants, tendant à l'octroi d'un permis de bâtir à délivrer par la Ville de Gembloux.

Ce permis a été délivré le treize septembre mil neuf cent nonante-six sous le numéro 77/96.

Il restera, ainsi que ses annexes, joint au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci.

5°) Une demande de modification a été introduite en date du sept avril mil neuf cent nonante-huit auprès de la Ville de Gembloux.

Ce permis modificatif a été délivré le huit avril mil neuf cent nonante-huit.

Il restera, ainsi que ces annexes, joint au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci.

Les comparants se réservent expressément, pour le surplus, la possibilité d'introduire, pour les phases I et II non encore en cours, d'autres permis modificatifs qui s'imposeraient.

6°) La réalisation des plans et le contrôle des travaux ont été confiés à la société civile ayant emprunté la forme d'une société anonyme « Bureau d'Architecture J.M.S. », ayant son siège social à Wavre, chaussée de Namur, 95.

7°) Les sociétés comparantes ont décidé de commencer les travaux par un premier immeuble qui comprendra les phases III et IV ci-dessus décrites.

De ce fait, divers éléments de l'acte de base et de ses annexes, qui ne concernent pas ces dites phases, devront être complétés, modifiés ou explicités dans un ou plusieurs actes ultérieurs qui ne formeront avec les présentes qu'un seul et même acte.

Il en est ainsi de la description détaillée de chacune des phases ultérieures, des parties privatives et communes spéciales et générales qui les composent, ainsi que le tableau des quotités générales ou spéciales de chacune des entités privatives qui seront créées.

8°) Le complexe se composera de cinq phases, savoir :

1. Phase I : cette phase sera constituée d'un immeuble dénommé « Résidence de la Coutellerie », et comprendra au rez-de-chaussée, des caves et box de garages, et quatre étages d'appartements ;

2. Phase II : cette phase sera constituée d'un immeuble dénommé « Résidence du Bailly », et comprendra au rez-de-chaussée, des caves et box de garages, et quatre étages d'appartements ;

3. Phase III : cette phase sera constituée d'un immeuble dénommé « Résidence du Moulin », et comprendra au rez-de-chaussée, des caves et box de garages, des surfaces commerciales et/ou bureaux, ainsi que des emplacements de parking, et trois étages d'appartements ;

4. Phase IV : cette phase sera constituée d'un immeuble dénommé « Résidence des trois Clés », et comprendra au rez-de-chaussée, des caves et box de garages, des surfaces commerciales et/ou bureaux, ainsi que des emplacements de parking, et trois étages d'appartements ;

5. Phase V : cette phase dénommée « extérieurs » comprendra un ensemble de box de garages et d'emplacements de parking.

Les sociétés comparantes se réservent souverainement le droit en cours de réalisation des différentes phases de travaux, d'apporter toutes modifications rendues nécessaires pour des raisons techniques, commerciales, juridiques ou autres, le tout après avoir obtenu toutes autorisations urbanistiques ou autres nécessaires.

La description détaillée de chacune de ces phases, des parties privatives et communes générales et spéciales qui les composent, ainsi que le tableau des quotités générales ou spéciales de chacune d'entre elle sont repris ci-après.

Il est toutefois précisé que, comme dit au point 7° ci-avant, en raison de la réalisation du présent complexe en plusieurs phases de travaux, seules seront détaillées dans le présent acte, la description des entités privatives et les quotités des phases III et IV et de la phase V « extérieurs ».

La description des entités et les quotités des phases I et II seront reprises dans un ou plusieurs actes ultérieurs qui ne formeront qu'un avec le présent acte.

9°) Le présent acte crée les statuts du complexe immobilier et a pour objet d'établir la division et de placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée le bien sur lequel le comparant érigera les immeubles prédécrits, l'ensemble dénommé « Les Rives de l'Ormeau ».

10°) SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE 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 fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires, 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 ne 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 spéciales reprises de titres de propriétés antérieurs

A. Dans un acte reçu par Maître Patrick BLOUL, notaire soussigné, le dix-huit décembre mil neuf cent nonante-sept, intervenu entre la SA Les RIVES DE L'ORNEAU et le CPAS de Gembloux, il est notamment stipulé ce qui suit :

La société anonyme "Les Rives de l'Orneau" et/ou ses ayants-droit :

- déclare que la servitude d'écoulement des eaux usées du CPAS est effectivement réalisée;
- s'engage à réaliser sur la parcelle appartenant au C.P.A.S. de la Ville de Gembloux, un chemin piétonnier d'environ un mètre cinquante centimètres de large, suivant tracé figuré sous "servitude existante" servitude" au plan dressé par le bureau d'architecte J.M.S., à Wavre, qui demeurera ci-annexé.

Le sentier restera en l'état actuel, avec un revêtement en dolomie, qui sera remis en l'état au cours du chantier.

L'escalier existant sera maintenu mais remis avec nouveaux plateaux de marche en béton préfabriqué et main courante en fer forgé.

En cas de non-exécution des stipulations qui précèdent, le notaire BLOUL soussigné est d'ores et déjà et expressément autorisés par les parties à prélever sur le prix de vente des lots ultérieurs, un montant suffisant pour l'exécution des dits travaux.

- le CPAS bénéficiera en outre, de la servitude de passage d'une largeur de deux mètres, sur le terrain appartenant à la société "Les Rives de l'Orneau" et/ou ses ayants-droit, telle que figurée au plan établi par le bureau d'architecte J.M.S. précité, ci-annexé.

B. L'acte reçu par Maître Patrick BIOUL, notaire soussigné, le dix-huit décembre mil neuf cent nonante-sept, précité, contient diverses conditions spéciales et servitudes provenant de titres antérieurs, et dont une copie demeurera ci-annexée, pour faire partie intégrante du présent acte.

C. L'acte reçu par Maître Patrick BIOUL, notaire soussigné, le vingt-neuf juin mil neuf cent nonante-huit, précité, étant la cession de terrain par les copropriétaires de la résidence 'L'Orneau', contient les stipulations suivantes, ci-après littéralement reproduites, pour autant que de besoin :

...
(La cession est consentie à charge) :

...
- maintenir à l'état de "jardin" la parcelle reprise sous littéra W, X, Y, Z, F, I, J, K, L, M au plan ci-annexé.

2.. de déplacer la servitude de passage de deux mètres existante, telle qu'elle apparaissait au croquis dressé par le géomètre de la Ville de Gembloux, demeuré annexé à l'acte de base initial du onze décembre mil neuf cent nonante et un, pour la remplacer par une servitude de passage d'une largeur de deux mètres, réservée aux piétons, qui s'exercera suivant le tracé repris sous libellé "chemin n° 70" au plan dressé par Monsieur STIERNET le douze avril mil neuf cent nonante-six, ci-annexé, conforme au permis de bâtir délivré par la Ville de Gembloux.

I. Servitudes par destination du père de famille

La présente vente entraîne la division de l'ensemble sis à Gembloux, rue du Moulin.

Cette division pourrait entraîner un état de choses qui serait constitutif de servitudes si ces fonds avaient appartenu à deux propriétaires différents. Il peut en être ainsi notamment des bâtiments, fenêtres et ouvertures ou des plantations situées à une distance inférieure à la distance réglementaire, comme aussi des canalisations souterraines (eau, égouts, etc...) et des raccordements aériens (électricité, télédistribution, etc...), ainsi que des tuyaux de décharge, corniches et gouttières, cette énumération étant exemplative et non limitative.

Cet état de choses sera maintenu à titre de servitude par destination du père de famille.

Plus particulièrement, les servitudes suivantes sont créées, conformément au plan

ci-annexé :

Le lot A1 est grevé des servitudes suivantes :

a) servitude de vue pour les fenêtres percées dans les murs H-I, I-J, K-L ainsi que pour la porte au pignon latéral ;

b) servitude d'égout notamment pour l'écoulement des eaux pluviales ;

c) servitude de maintien d'un soupirail entre M-N.

Le lot B est constitué par le voûtement du lit de l'Orneau, formant soit par contre-précaire, soit par autorisation tacite précaire, un droit de superficie dont la validité n'a pas été contrôlée.

II. Servitude non-aedificandi

Les comparants ont convenu à titre de servitude au profit de la parcelle-assiette de la phase I à charge de la parcelle présentement cédée, que sur cette parcelle cédée, il ne sera jamais

rien édifié, planté ou entreposé qui dépasse une hauteur de deux mètres à partir du sol, sous peine d'enlèvement immédiat aux frais des propriétaires de la parcelle grevée.

D. En date du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-sept, est intervenue entre les promoteurs du présent complexe immobilier, et propriétaire riveraine, une convention constitutive de conditions particulières et de servitudes (annexe III).

La dite convention a été modifiée entre parties en date du dix-huit décembre mil neuf cent nonante-sept.

La dite convention et son avenant, ainsi que leurs annexes, demeureront annexés au présent acte, pour être transcrits en même temps que les présentes.

E. L'acte reçu ce jour, antérieurement aux présentes, par Maître Patrick BIOUL, notaire soussigné, intervenu entre les sociétés comparantes et , prévanté, contient les stipulations suivantes :

Il est présentement rappelé qu'en vertu de la dite convention signée le dix-huit décembre dernier, et contrairement à ce qui est stipulé in fine du plan ci-annexé, en ce qui concerne les façades reprises entre les points X et Y et entre les points Y et Z du plan ci-annexé, le bien vendu bénéficie, en plus des servitudes existantes :

1. d'une servitude de vue le long de ces deux façades ;

2. d'une servitude d'accès à la cave et au grenier dont l'accès se situe sur la façade comprise entre les points Y et Z du plan ci-annexé.

Les frais de démolition du « bunker » en béton collé à la façade Y-Z, les frais de ragréage de la dite façade, ainsi que les frais de réaménagement de l'accès à cette cave (escalier, porte,...) sont à charge du vendeur.

Les frais de démolition, et de ragréage éventuel, de l'abri collé à la façade W-Z, sont également à charge des vendeurs.

En outre, les parties déclarent que les stipulations reprises au plan ci-annexé, savoir « Toutes les bales d'accès sous-sol seront obturées au frais de l'acquéreur pour éviter toutes servitudes d'accès et de vues. » doivent être considérées comme nulles et non avenues.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété du complexe « LES RIVES DE L'ORNEAU »

I. REMARQUES PRELIMINAIRES

La description qui va suivre résulte de l'examen des plans ci-annexés, ci-après plus amplement détaillés.

Cependant, il se pourrait que, pour satisfaire aux nécessités de la construction ou répondre aux convenances des amateurs, des modifications soient apportées à la disposition et à la division en biens privés, ainsi qu'aux parties et installations communes générales ou particulières, postérieurement à la signature du présent acte mais avant la réception définitive des parties communes, sauf les réserves stipulées ci-après.

II. DESIGNATION ET DIVISION DU COMPLEXE - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE

Sur le terrain ci-dessus décrit sera érigé un complexe se composant de quatre immeubles à appartements multiples, bureaux et commerces, comprenant chacun un rez-de-chaussée, trois ou quatre étages, une toiture et des emplacements de parking, repris aux plans ci-annexés sous Phases I, II, III et IV et qui seront dénommés respectivement « Résidence de la Coutellerie », « Résidence du Bailli », « Résidence du Moulin » et « Résidence des Trois Clés », ainsi qu'un ensemble de box de garage et d'emplacements de parking, étant la phase V, dénommée « extérieurs ».

Les comparants déclarent vouloir placer ce complexe sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf 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 opérant ainsi la division juridique de la propriété de sorte que les immeubles seront divisés sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement », ou « surface commerciale » ou « bureaux », ou « cave », ou « box de garage » ou « emplacement de parking » et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

- d'autre part,

- a) en parties communes générales qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires du complexe immobilier. Elles seront divisées en dix mille/dixmillièmes (10.000/10.000) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

- b) en parties communes particulières qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires de la résidence concernée et de l'entité « extérieurs » (phase V). Elles seront divisées sur l'ensemble de la résidence concernée ou de l'entité « extérieurs », au prorata de la répartition des dixmillièmes précités.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement proprement dit, la surface commerciale et/ou bureau, la cave, le box de garage, l'emplacement de parking ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales et dans les parties communes particulières en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible : le bien privatif (appartement, surface commerciale et/ou bureau, cave, box de garage, emplacement de parking) avec, comme accessoire indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes générales et la fraction lui afférente dans les parties communes particulières.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droit réel grevant un lot emportera non seulement aliénation ou grevement de la propriété privative mais aussi de quotités des parties communes qui y sont inséparablement attachées.

Les acquéreurs de biens dans chacune des Résidences ou phases, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants-droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété et forment les statuts des immeubles ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toute

décisions de 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, devra mentionner expressément l'existence des statuts du complexe et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants-droit.

III. PLANS - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Les comparants nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

1) Les différents plans dressés par Monsieur Jean-Marie STIERNET, architecte, inscrit à l'ordre des Architectes du Brabant, à savoir :

- Plan d'implantation du complexe;
- Plan d'axonométrie;
- Plan de coupe A-B, phase IV;
- Plan de coupe C-D, phase IV;
- Plan de coupe E-F, phase III;
- Plan de coupe G-H, phase III;
- Plan de coupe I-J/5-6, phase III;
- Plan de coupe 1-2, phase IV;
- Plan de coupe 3-4, phase IV;
- Plan de la façade rue du Moulin des phases III et IV;
- Plan de la façade rue Damseaux des phases III et IV;
- Plan de la façade latérale droite des phases III et IV;
- Plan de la façade arrière des phases III et IV;
- Plan du rez-de-chaussée de la phase III;
- Plan du premier étage de la phase III;
- Plan du deuxième étage de la phase III;
- Plan du troisième étage de la phase III;
- Plan du quatrième étage de la phase III;
- Plan du rez-de-chaussée de la phase IV;
- Plan du premier étage de la phase IV;
- Plan du deuxième étage de la phase IV;
- Plan du troisième étage de la phase IV;
- Plan du quatrième étage de la phase IV;
- Plan modifié du rez-de-chaussée de la phase IV;
- Plan modifié du premier étage de la phase IV;
- Plan modifié du deuxième étage de la phase IV;
- Plan modifié du troisième étage de la phase IV;
- Plan modifié du quatrième étage de la phase IV;
- Plan des extérieurs (phase V).

2) Le permis de bâtir délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Gembloux en date du treize septembre mil neuf cent nonante-six.

3) Le permis de bâtir modificatif, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Gembloux, le huit avril mil neuf cent nonante-huit.

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 du règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signé « ne varietur » par le comparant, 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 comparant 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-mêmes reproduites.

Il est précisé que l'implantation des appareils électriques, des radiateurs, sanitaires et cuisines, repris aux plans ci-annexés, est purement indicative.

Les cotes et mesures indiquées sur les dits plans, ne sont données qu'à titre purement exemplatif, toute différence en plus ou en moins entre les mesures réelles ne devant donner lieu à aucune indemnité de part et d'autre.

Tous les plans relatifs aux phases I et II seront annexés à l'acte de base complémentaire qui sera dressé ultérieurement comme dit ci-dessus.

IV. CONDITIONS REGISSANT LA VENTE

A. CONDITIONS GENERALES DES VENTES SOUMISES A LA LOI BREYNE

Ne s'appliquant dès lors pas aux surfaces commerciales et/ou bureaux, ainsi qu'aux box de garages et aux emplacements de parking.

1) Propriété et jouissance

Le transfert des quotités dans le terrain aura lieu à la signature de la convention constatant la vente.

L'occupation et/ou la remise des clés ne pourra jamais être autorisée qu'après paiement intégral du prix de vente total, tant en principal qu'en supplément et accessoires.

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

L'acquéreur supportera les taxes, impôts, charges et cætera, à partir de son entrée en jouissance.

La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendront à des régies, sociétés de distribution et cætera dont les frais d'installation dans les parties commune

de même que les compteurs privatifs affectés au bien vendu. Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement privatifs pour l'électricité, l'eau, le gaz, le téléphone, et la télédistribution sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu. Pour ces services, seuls les tubages adéquats (sans filerie) sont installés par le promoteur.

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

2) Assurance

Le contrat d'assurance incendie est souscrit dans un premier temps, par le promoteur pour compte de la copropriété, l'acquéreur en acquittera les primes au titre de charges communes à concurrence de ses quotités à partir de la réception provisoire.

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

3) Réclamations en cours de chantier

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

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

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

Pour autant que de besoin, il est précisé que le paiement des tranches réclamées n'emporte pas agrément automatique par l'acquéreur des parties de construction réalisées à cette date. Seules les procédures de réceptions définies ci-dessous sont valables à cet égard.

L'acquéreur pourra, s'il l'estime nécessaire, se faire assister, en tout temps, de l'expert de son choix, à ses frais exclusifs.

4) Arbitrage des réclamations intermédiaires relatives aux parties privatives

L'architecte, auteur du projet et chargé de la surveillance des travaux, est désigné comme arbitre unique statuant en première instance pour tout litige relatif aux travaux en cours de chantier exécutés par le promoteur aux parties privatives.

Sur requête de la partie la plus diligente, adressée par lettre recommandée, l'architecte examinera le bien-fondé des réclamations circonstanciées de l'acquéreur et pourra ordonner :

- soit de remédier aux désordres constructifs incriminés et de fixer le montant proportionnel dont le paiement peut en conséquence être momentanément différé sans cependant que ce montant ne puisse excéder celui de la tranche réclamée ; l'architecte fixera le délai dans lequel la réfection ordonnée doit être réalisée, de même que la date d'exigibilité du montant retenu ;
- soit de rendre immédiatement exigible l'intégralité de la tranche réclamée par le promoteur, dans l'hypothèse où les problèmes éventuels constatés doivent être considérés comme mineurs et/ou si le non-paiement par l'acquéreur est considéré comme abusif. Dans ces cas, les sanctions prévues aux présentes peuvent rester d'application, en ce inclus la majoration forfaitaire de quinze pour cent, à la seule initiative du promoteur.

En cas de désaccord de l'une des parties sur la décision de l'architecte ou à défaut pour l'architecte d'avoir statué dans les quinze jours ouvrables, à compter de la date d'expédition recommandée de la requête en arbitrage, sauf prorogation de délai demandée par l'architecte et acceptée par les parties concernées, le litige pourra être porté devant un Collège de trois experts indépendants statuant à titre définitif, pour la même mission que décrite ci-dessus, sans appel et à majorité simple, sur requête de la partie la plus diligente.

Ce Collège sera composé comme suit : un expert est désigné par l'acquéreur, le deuxième par le promoteur et le troisième par les deux experts précités. Le Collège devra entendre l'avis circonstancié de l'architecte.

Les frais d'arbitrage et les honoraires d'experts et de l'architecte sont à charge de la partie succombante. Les provisions éventuelles à verser sont avancées pour moitié par l'acquéreur et pour moitié par le promoteur.

5) Cahier des charges – Entrepreneur enregistré

Les travaux de construction seront réalisés, dans les règles de l'art, sous la surveillance de l'architecte et conformément aux plans et cahiers des charges annexés au présent acte.

Bien que l'acquéreur n'ait pas à connaître des sous-traitants et autres cocontractants du promoteur, il est précisé que ces documents annexés constituent une note de synthèse de ce qui existe contractuellement entre le promoteur et le ou les entreprises chargées par le promoteur.

l'essentiel des travaux de construction (notamment hors parachèvements et hors équipements de cuisines), sur base de cahiers de charges complets établis par l'architecte précité.

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

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

En cas de contestation entre parties sur les spécifications des travaux inclus dans le prix convenu au présent contrat, elles se référeront à l'ensemble des documents complets précités, en ce inclus les procès-verbaux de réunions de chantier, le cas échéant.

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

6) Début des travaux et délais d'exécution

Les travaux de construction des phases III et IV, et extérieurs, objet des présentes, ont été ou seront entamés comme suit :

- phase IV : le neuf juin mil neuf cent nonante-huit ;
- phase III : le quinze janvier mil neuf cent nonante-neuf ;
- phase V extérieurs : le quinze janvier deux mil deux.

Les parties privatives vendues et les parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives, seront construites, de façon à mettre l'appartement en état d'être reçu provisoirement, dans un délai de trois cents jours ouvrables à compter de ces dates pour les phases IV et III, et de cent jours ouvrables pour la phase V.

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

De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution de la convention, le promoteur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct.

Lorsque, par ordre ou par le fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins quinze jours de calendrier, une avance sur la tranche en cours, à concurrence de la valeur des travaux exécutés, est due au promoteur.

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

Ne sont pas considérées comme jours ouvrables :

- les jours pendant lesquels les intempéries ont eu, directement ou indirectement, pour effet de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins ;
- les samedis, dimanches et jours fériés légaux ;
- les jours de vacances annuelles payées ;
- les jours de congé compensatoires conventionnels du bâtiment.

7) Réceptions provisoire et définitive

1°. Réception provisoire des parties privatives

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés ;
- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

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

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

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

2°. Réception définitive des parties privatives

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

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

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

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

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

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

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

- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

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

Après la réception définitive, seule la responsabilité des entrepreneurs et architectes pourra être engagée, sur pied des articles 1792 et 2270 du Code Civil relatifs à la responsabilité décennale.

3°. Réception provisoire des parties communes

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement conformément aux dispositions légales en vigueur.

4°. Réception définitive des parties communes

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu un an après leur réception provisoire.

La procédure de convocation et de ses suites est identique à ce qui est décrit ci-dessus.

5°. Obligations pendant le délai de garantie

Au cours du délai de garantie s'écoulant entre la réception provisoire et la réception définitive, le promoteur est tenu, outre les mises au point signalées lors de la réception provisoire sans préjudice des articles 1792 et 2270 du Code Civil, à remédier à ses frais et risques (en dépit de son recours éventuel contre ses sous-traitants ou autres cocontractants que l'acquéreur ne connaît pas) à tous les désordres qui surviendraient ou seraient constatés à l'usage, pour autant qu'il en ait été informé par écrit et avant la date de ladite période de garantie.

Toutefois, ne sont pas compris dans cette obligation de garantie, les travaux d'entretien normal, non plus ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un événement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit ou de force majeure.

8) Responsabilité du promoteur

Le promoteur est solidairement responsable avec l'architecte, et les entrepreneurs de vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

La garantie due par le promoteur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs du bien vendu. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le promoteur originaire.

9) Exécution et modification des travaux privatifs

Si l'acquéreur impose au promoteur des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé, et ce en dépit des réserves écrites et motivées du promoteur, ce dernier est déchargé de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix dudit procédé, à condition qu'aucune faute de mise en œuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications entre l'acquéreur et le promoteur relatives à l'exécution des travaux et de la présente convention devront être faites par écrit.

Le promoteur peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur, par toutes autres voies de droit.

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés pour compte du promoteur sous sa responsabilité. L'acquéreur n'est pas autorisé à se charger lui-même, ni à charger un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus, ni à renoncer en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux. En cas de suppression d'un poste, moyennant accord exprès et préalable du promoteur, celui-ci sera porté au crédit à raison de septante-cinq pour cent de sa valeur.

Nonobstant ce qui précède, des modifications mineures au programme initial de travaux peuvent être convenues entre parties, moyennant accord écrit préalable déterminant notamment l'incidence quant au prix et quant au délai d'exécution.

Dans la mesure où la modification projetée par l'acquéreur est considérée par le promoteur comme :

- soit trop importante ;
- soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier ;
- soit trop perturbatrice pour le bon déroulement du chantier,

celui-ci dispose de la faculté de refuser l'exécution de ladite modification, moyennant, si nécessaire, notification écrite motivée préalable.

L'acquéreur ne pourra pas invoquer la rupture du contrat d'entreprise, ni se prévaloir de dommages consécutivement à ce refus.

Le prix des travaux supplémentaires et/ou le surcoût des modifications est payable intégralement en sus à l'échéance de la tranche contractuelle en cours, sauf dérogation expresse préalable.

10) Modification des fournitures de parachèvement

Les budgets mentionnés au cahier de charges annexé pour certains équipements et matériaux de parachèvement déterminent les prix inclus dans le prix total mentionné dans la présente convention.

L'acquéreur a la faculté de choisir ces équipements et matériaux, mais exclusivement auprès des fournisseurs agréés et désignés par le promoteur.

Ces postes feront l'objet de décomptes, en plus ou en moins, payables à la réception provisoire, selon que les prix des fournitures choisies par l'acquéreur sont supérieurs ou inférieurs aux budgets mentionnés, sans toutefois que les réductions ainsi consenties ne puissent excéder un total forfaitaire de dix pour cent du budget défini au cahier des charges annexés, indépendamment de la valeur réelle des fournitures mises en œuvre et sélectionnées par l'acquéreur.

Si ces prix dépassent de manière importante les budgets fixés, le promoteur pourra demander versement d'acomptes complémentaires à due concurrence.

Si l'acquéreur devait choisir des matériaux et équipements qui ne sont pas de stock et/ou qui ne sont pas livrables en date utile compte tenu du planning de chantier, les points 6 et/ou 7 (à choix du promoteur) ci-avant seront de stricte application.

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

Pour éviter toute contestation sur un prix pour des travaux supplémentaires et/ou modificatifs commandés, il est convenu que le prix porté en compte à l'acquéreur sera celui facturé par l'entrepreneur au promoteur, augmenté forfaitairement de vingt pour cent pour frais de gestion honoraires d'architecte et marge forfaitaire.

11) Visites de chantier

L'accès au chantier par l'acquéreur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du promoteur, après avoir pris rendez-vous. L'acquéreur dispose cependant bien entendu du droit de visite régulier du chantier, mais à ses seuls risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun recours, de quelque chef que ce soit, contre le promoteur, l'architecte ou l'entrepreneur, en cas de survenance d'accident.

Le rendez-vous demandé par l'acquéreur devra, en tout état de cause, être obligatoirement donné lors de chaque demande de paiement de tranche, pour permettre à celui-ci, s'il le souhaite, de vérifier l'état d'avancement invoqué.

Cette mesure n'est édictée que pour des raisons de sécurité, de couverture d'assurances et de maintien des relations de bonne entente.

L'acquéreur n'a, en outre, pas qualité pour —et s'interdit de— donner directement des instructions aux différents intervenants sur chantier. Toute observation éventuelle devra être notifiée exclusivement au promoteur et à l'architecte.

12) revente - location

Les acquéreurs qui envisageraient de revendre ou de mettre en location tout ou partie du bien acquis par eux aux présentes dans les cinq années à compter de la réception provisoire des parties privatives, seront tenus, sauf dérogation expresse, de confier la réalisation de cette opération avec contrat d'exclusivité de six mois, à la Société Immobilière Michel RATHE, à Wavre, et ce aux conditions suivantes :

- en cas de vente : les honoraires seront de quatre pour cent (4%) si le prix obtenu est inférieur à trois millions de francs, et de trois pour cent (3%) si le prix est égal ou supérieur à trois millions de francs ;

- en cas de location à usage privé, les honoraires seront égaux au premier loyer mensuel majoré de vingt pour cent ;

- en cas de location à usage de bureau, commerce ou profession libérale, les honoraires seront égaux à deux mois de loyers ;

le tout hors TVA.

B. CAHIER DES CHARGES

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

Ce cahier général des charges demeurera annexé aux présentes (annexe « »).

Il complète les conditions générales de vente des biens et sera applicable à toutes les ventes, à moins qu'il n'y soit dérogé par les 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.

V. MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE

Les sociétés comparantes se réservent le droit jusqu'à la conclusion de la dernière vente et sous les réserves exprimées ci-après :

A. - d'incorporer plusieurs entités privatives ou parties de celles-ci en une seule, même si elles sont à des niveaux différents ;

- de subdiviser une entité privative ;
- d'en modifier la distribution intérieure ;
- de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination ;
- de transformer des emplacements pour voiture en box de garages fermés ;

B. - de supprimer certains biens actuellement prévus comme privatifs pour les rattacher à la copropriété ;

- de détacher des parties communes certains locaux pour les affecter à des biens privatifs, pour autant que les dites parties communes ne desservent que les biens privatifs intéressés ;

C. - de modifier la consistance, la superficie et l'emplacement des parties et installations communes ou de créer de nouvelles parties et installations communes ;

- de créer ou de supprimer des communications entre parties communes et parties privatives ;

- de décider de l'affectation, de la non-affectation de services ou appareillages communs à des parties privatives ;

D. - de répartir en conséquence entre les propriétés privées modifiées, les quotités dans la copropriété ci-après déterminées ;

E. - de modifier l'affectation de certains biens quant à leur utilisation en tant que bureaux, appartements ou commerces, et de réaliser les aménagements nécessaires en conséquence ;

F. - de supprimer certaines parties privatives ou communes, voire certaines entités pour les remplacer ou non par d'autres ;

G. - de créer toutes servitudes ou tous droits de jouissances nécessaires.

Ces modifications ne sont données qu'à titre d'exemple.

Les modifications ci-dessus prévues ne pourront en rien nuire à la structure et à la solidité de l'édifice.

En outre, au cas où la solidité, la sécurité et l'hygiène du complexe l'exigeraient, les sociétés comparantes pourront à tout moment, apporter, sur instructions de l'architecte, toutes les modifications qu'elles jugeront nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun.

Toutefois, ces modifications ne pourront changer ni le montant total des dixmillièmes de parties communes ni la quote-part des parties communes affectée aux parties privatives. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou de plusieurs lots, l'accord éventuellement unanime des copropriétaires sera requis, sans préjudice à la modification des quotes-parts de charges pour les biens restant appartenir au vendeur.

Il est expressément précisé et les sociétés comparantes s'engagent à ce que ces modifications éventuelles soient réalisées sans qu'elles ne puissent en aucun cas entraîner pour les acquéreurs des lots composant le complexe, des charges supérieures à celles qui résultent de l'acte de base, de ses annexes, des règlements de copropriété, règlement d'ordre intérieur et décisions des assemblées de copropriétaires en vigueur au moment où les modifications seront réalisées.

L'acquéreur pourra demander certaines modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit et ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou 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 constructeur et de l'architecte du bâtiment et en cours d'exécution, surveillés par ces derniers ; les honoraires éventuels de l'architecte afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers seront supportés par l'acquéreur.

VII. MANDAT

Le comparant 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, et notamment pour l'acte complémentaire relatif aux phases I et II du complexe, ainsi que pour l'acte constitutif ou translatif de droits réels à intervenir avec la société distributrice d'électricité pour l'installation d'une cabine Haute Tension, soit intérieure soit extérieure.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires 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 ne 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 comparant de les représenter à la signature de ces actes ; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

VII. RENONCIATION A L'ACCESSION

La construction de l'ensemble immobilier étant réalisée sur une parcelle de terrain qui au fur et à mesure de la vente d'appartements deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, chaque vente emportera ipso facto renonciation par le comparant 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 à l'appartement acquis par eux, avec les quotités y afférentes dans les parties communes du complexe.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division dudit ensemble en appartements, surfaces commerciales et/ou bureaux, caves, box de garages et emplacement de parking privés, sa base légale est de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent des articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et des dispositions du présent acte de base.

VIII. RESERVE DE MITOYENNETE

Les sociétés comparantes se réservent le droit exclusif de percevoir à l'avenir, dans la proportion de leurs droits indivis dans le terrain assiette du complexe, la créance afférente à la cession ou l'utilisation de la mitoyenneté des murs à édifier à cheval sur les limites séparant les terrains d'assiette du complexe des « Rives de l'Orneau », des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre aux sociétés comparantes de percevoir à leur profit exclusif l'indemnité qui sera due par les voisins qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, les sociétés comparantes auront le droit de procéder seules au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en percevoir le coût et d'en délivrer quittance.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires était jugée nécessaire ou simplement souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gratuitement leur concours, dès qu'ils en seront requis et sans frais pour eux.

La réserve ci-dessus par les sociétés comparantes étant celle d'un simple droit de créance, les sociétés comparantes ne pourront jamais être tenues de supporter à l'avenir les frais de protection, d'entretien, de réparation ou de reconstruction des murs et pignons mitoyens, ni même de participer à ces travaux sous quelque forme que ce soit ou de supporter une responsabilité quelconque découlant du droit de mitoyenneté. Tous ces frais et responsabilités incomberont exclusivement à la copropriété.

IX. DESCRIPTION DU COMPLEXE

1. Généralités

2. Cet ensemble comprend :

- a) La Phase I, dénommée "Résidence de la Coutellerie", étant la partie droite du complexe situé au fond du complexe immobilier.
- b) La phase II, dénommée "Résidence du Bailli", étant la partie gauche du complexe situé au fond du complexe immobilier.
- c) La phase III, dénommée "Résidence du Moulin", située à front de la rue du Moulin.
- d) La phase IV, dénommée "Résidence des Trois Clés", située à front de la rue Damseaux et à l'angle de la rue du Moulin.
- e) La phase "extérieurs", dénommée phase V.

Le complexe comprend deux entrées principales, une du côté de la rue du Moulin, le long de la phase III, et l'autre du côté de la rue Damseaux, le long de la phase IV.

3. Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes.

Les parties privatives des immeubles érigés dans ce complexes sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Les quotes-parts des parties communes, tant générales que spéciales, afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

Phase I : Résidence de la Coutellerie

La description et la définition des parties tant privatives que communes de cette résidence seront détaillées dans un acte de base complémentaire pour former avec les présentes, un seul et même acte de base.

Il est toutefois dès à présent attribué à l'ensemble de cette résidence, mille neuf cent soixante-six/dixmillièmes (1.966/10.000) des parties communes générales, dont le terrain, et mille sept cent quatre-vingt-neuf/mille sept cent quatre-vingt-neuvièmes (1.789/1.789) des charges communes spéciales de la résidence de la Coutellerie.

Il est en outre attribué à l'ensemble des box de garages de cette phase, cent septant-sept/neuf cent quarante-deuxièmes (177/942) des charges communes spéciales de l'ensemble des box de garages et emplacements de parkings.

Phase II : Résidence du Bailli

La description et la définition des parties tant privatives que communes de cette résidence seront détaillées dans un acte de base complémentaire pour former avec les présentes, un seul et même acte de base.

Il est toutefois dès à présent attribué à l'ensemble de cette résidence, deux mille quatre cent cinquante-trois/dixmillièmes (2.453/10.000) des parties communes générales, dont le terrain, et deux mille deux cent neuf/deux mille deux cent neuvièmes (2.209/2.209) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

Il est en outre attribué à l'ensemble des box de garages de cette phase, deux cent quarante-quatre/neuf cent quarante-deuxièmes (244/942) des charges communes spéciales de l'ensemble des box de garages et emplacements de parkings.

Phase III : Résidence du Moulin

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE

A. "Quatre espaces "commerce III" de A à D, de gauche à droite en regardant le complexe depuis la rue du Moulin, savoir :

Commerce III.A

En propriété privative et exclusive : L'espace commerce proprement dit, avec porte d'accès direct à la rue du Moulin, réserve, water-closet;

En copropriété et indivision forcée :

- quatre-vingt-deux/dixmillièmes (82/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;

Commerce III.B

En propriété privative et exclusive : L'espace commerce proprement dit, avec porte d'accès direct à la rue du Moulin, réserve, water-closet;

En copropriété et indivision forcée :

- quatre-vingt-quatre/dixmillièmes (84/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;

Commerce III.C

En propriété privative et exclusive : L'espace commerce proprement dit, avec porte d'accès direct à la rue du Moulin, réserve, water-closet;

En copropriété et indivision forcée :

- cinquante-quatre/dixmillièmes (54/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;

Commerce III.D

En propriété privative et exclusive : L'espace commerce proprement dit, avec porte d'accès direct à la rue du Moulin; réserve, water-closet;

En copropriété et indivision forcée :

- nonante-trois/dixmillièmes (93/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;

Il n'est attribué aux commerces, aucune quotité dans les charges communes spéciales de la résidence du Moulin, ces entités privatives n'ayant pas d'accès à la résidence.

- B. Dix-huit caves numérotées de III.1 à III.18 inclus, de gauche à droite en regardant le complexe de la rue du Moulin, comprenant chacune :

En propriété privative et exclusive : La cave proprement dite, avec sa porte;

En copropriété et indivision forcée :

Pour les caves III.1 à III.9 et III.11 à III.14

- deux/dixmillièmes (2/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- deux/mille sept cent septante et unièmes (2/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du moulin.

Pour les caves III.10 et III.15 à III.18

- trois/dixmillièmes (3/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- trois/mille sept cent septante et unièmes (3/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du moulin.

- C. Onze box de garages numérotés de III.1 à III.11 inclus, de droite à gauche en regardant le complexe de sa façade arrière, comprenant chacun :

En propriété privative et exclusive : Le box de garage proprement dit, avec sa porte donnant accès à l'aire de circulation extérieure;

En copropriété et indivision forcée :

Pour le box de garage III.1

- dix/dixmillièmes (10/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- dix/neuf cent quarante-deuxièmes (10/942) des charges communes spéciales de l'ensemble des box de garages et emplacements de parkings.

Pour les box de garages III.2 à III.11

- neuf/dixmillièmes (9/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- neuf/neuf cent quarante-deuxièmes (9/942) des charges communes spéciales de l'ensemble des box de garages et emplacements de parkings.

Il n'est attribué aux box de garages, aucune quotité dans les charges communes spéciales de la résidence du Moulin, ces entités privatives n'ayant pas d'accès à la résidence.

Soit ensemble pour le rez-de-chaussée :

- quatre cent cinquante-quatre/dixmillièmes (454/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- quarante et un/mille sept cent septante et unièmes (41/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.
- cent/neuf cent quarante-deuxièmes (100/942) des charges communes spéciales à l'ensemble des box de garages et emplacements de parkings.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE

Six appartements ci-après décrits, numérotés de III.1A à III.1F, en comptant dans le sens des aiguilles d'une montre, en commençant par la première porte à gauche en sortant de l'ascenseur :

Appartement III.1A

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, salle-de-bain avec water-closet, salle de séjour avec coin cuisine et balcon, une chambre;

En copropriété et indivision forcée :

- cinquante-cinq/dixmillièmes (55/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- cinquante-cinq/mille sept cent septante et unièmes (55/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

Appartement III.1B

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec dégagement vers les chambres, buanderie, salle de séjour avec balcon, cuisine, water-closet avec lave-mains, salle-de-bains, deux chambres;

En copropriété et indivision forcée :

- cent trente-sept/dixmillièmes (137/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- cent trente-sept/mille sept cent septante et unièmes (137/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

Appartement III.1C (studio)

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, salle-de-douche avec water-closet, salle de séjour avec coin cuisine et balcon;

En copropriété et indivision forcée :

- septante-huit/dixmillièmes (78/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- septante-huit/mille sept cent septante et unièmes (78/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

Appartement III.1D

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet avec lave-mains, salle de séjour avec coin cuisine et balcon, une chambre, salle-de-bains;

En copropriété et indivision forcée :

- nonante-deux/dixmillièmes (92/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- nonante-deux/mille sept cent septante et unièmes (92/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

Appartement III.1 E

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec dégagement vers les chambres, buanderie, salle de séjour avec balcon, cuisine, bureau, salle-de-bains, water-closet avec lave-mains, deux chambres;

En copropriété et indivision forcée :

- cent soixante et un/dixmillièmes (161/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- cent soixante et un/mille sept cent septante et unièmes (161/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

APPARTEMENT III.1F

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet avec lave-mains, salle de séjour avec coin cuisine et balcon, buanderie, une chambre, salle-de-bains;

En copropriété et indivision forcée :

- septante et un/dixmillièmes (71/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- septante et un/mille sept cent septante et unièmes (71/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

Soit ensemble pour le premier étage :

- cinq cent nonante-quatre/dixmillièmes (594/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- cinq cent nonante-quatre/mille sept cent septante et unièmes (594/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE

Six appartements ci-après décrits, numérotés de III.2A à III.2F, en comptant dans le sens des aiguilles d'une montre, en commençant par la première porte à gauche en sortant de l'ascenseur.

Appartement III.2A

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, salle-de-bains avec water-closet, salle de séjour avec coin cuisine et balcon, une chambre;

En copropriété et indivision forcée :

- cinquante-cinq/dixmillièmes (55/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- cinquante-cinq/mille sept cent septante et unièmes (55/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

Appartement III.2B

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec dégagement vers les chambres, buanderie, salle de séjour avec balcon, cuisine, water-closet avec lave-mains, salle-de-bains, deux chambres;

En copropriété et indivision forcée :

- cent treize/dixmillièmes (113/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- cent treize/mille sept cent septante et unièmes (113/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

Appartement III.2C (studio)

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, salle-de-douche avec water-closet, salle de séjour avec coin cuisine et balcon;

En copropriété et indivision forcée :

- cinquante-cinq/dixmillièmes (55/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- cinquante-cinq/mille sept cent septante et unièmes (55/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

Appartement III.2D

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet avec lave-mains, salle de séjour avec coin cuisine et balcon, une chambre, salle-de-bains;

En copropriété et indivision forcée :

- soixante-trois/dixmillièmes (63/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- soixante-trois/mille sept cent septante et unièmes (63/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

Appartement III.2E

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec dégagement vers les chambres, buanderie, salle de séjour avec balcon, cuisine, bureau, salle-de-bains, water-closet avec lave-mains, deux chambres;

En copropriété et indivision forcée :

- cent trente-trois/dixmillièmes (133/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- cent trente-trois/mille sept cent septante et unièmes (133/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

APPARTEMENT III.2F

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, water-closet avec lave-mains, salle de séjour avec coin cuisine et balcon, buanderie, une chambre, salle-de-bains;

En copropriété et indivision forcée :

- septante et un/dixmillièmes (71/10.000) des parties communes générales, dont terrain;
- septante et un/mille sept cent septante et unièmes (71/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

Soit ensemble pour le deuxième étage :

- quatre cent nonante/dixmillièmes (490/10.000) des parties communes générales dont le terrain;
- quatre cent nonante/mille sept cent septante et unièmes (490/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

AU NIVEAU DES TROISIEME ET QUATRIEME (SOUS TOITURE) ETAGES

Sept appartements-duplex, ci-après décrits, numérotés de III.3A à III.3G, en comptant dans le sens des aiguilles d'une montre, en commençant par la première porte à gauche en sortant de l'ascenseur au troisième étage :

Appartement III.3A

En propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : hall d'entrée, water-closet avec lave-mains, salle de séjour avec escalier vers le quatrième étage et terrasse, cuisine au niveau du quatrième étage : une chambre en mezzanine, salle-de-bains;

En copropriété et indivision forcée :

- septante-quatre/dixmillièmes (74/10.000) des parties communes générales, dont terrain;
- septante-quatre/mille sept cent septante et unièmes (74/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

Appartement III.3B

En propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : hall d'entrée, water-closet avec lave-mains, salle de séjour avec escalier vers le quatrième étage et balcon, cuisine au niveau du quatrième étage : une chambre en mezzanine, salle-de-bains;

En copropriété et indivision forcée :

- quatre-vingt-six/dixmillièmes (86/10.000) des parties communes générales, dont terrain;
- quatre-vingt-six/mille sept cent septante et unièmes (86/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

Appartement III.3C (studio)

En propriété privée et exclusive : au niveau du troisième étage : hall d'entrée, salle de douche avec water-closet, salle de séjour avec coin cuisine et escalier vers le quatrième étage; au niveau du quatrième étage : une chambre en mezzanine;

En copropriété et indivision forcée :

- soixante-six/dixmillièmes (66/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- soixante-six/mille sept cent septante et unièmes (66/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

Appartement III.3D (studio)

En propriété privée et exclusive : au niveau du troisième étage : hall d'entrée, salle de douche avec water-closet, salle de séjour avec coin cuisine et escalier vers le quatrième étage et terrasse; au niveau du quatrième étage : une chambre en mezzanine;

En copropriété et indivision forcée :

- soixante-six/dixmillièmes (66/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- soixante-six/mille sept cent septante et unièmes (66/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

Appartement III.3E

En propriété privée et exclusive : au niveau du troisième étage : hall d'entrée avec escalier vers le quatrième étage et terrasse; water-closet avec lave-mains, salle de séjour, cuisine; au niveau du quatrième étage : hall de nuit, water-closet, buanderie, salle-de-bains, deux chambres;

En copropriété et indivision forcée :

- cent quatorze/dixmillièmes (114/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- cent quatorze/mille sept cent septante et unièmes (114/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

Appartement III.3F

En propriété privée et exclusive : au niveau du troisième étage : hall d'entrée avec dégagement vers les chambres, buanderie, salle de séjour avec escalier vers le quatrième étage et deux balcons, cuisine avec balcon, water-closet avec lave-mains, deux chambres, dont une avec escalier vers le quatrième étage; au niveau du quatrième étage : salle-de-bains, une chambre, mezzanine au-dessus de la chambre de coin du troisième étage;

En copropriété et indivision forcée :

- cent cinquante-six/dixmillièmes (156/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- cent cinquante-six/mille sept cent septante et unièmes (156/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

Appartement III.3G

En propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : hall d'entrée avec escalier vers le quatrième étage et balcon, water-closet avec lave-mains, salle de séjour avec cuisine, chambre, salle-de-bains; au niveau du quatrième étage : une chambre;

En copropriété et indivision forcée :

- quatre-vingt-quatre/dixmillièmes (84/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- quatre-vingt-quatre/mille sept cent septante et unièmes (84/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

Soit ensemble pour les troisième et quatrième (sous toiture) étages :

- six cent quarante-six/dixmillièmes (646/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- six cent quarante-six/mille sept cent septante et unièmes (646/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.

Soit ensemble pour la résidence du Moulin :

- deux mille cent quatre-vingt-quatre/dixmillièmes (2.184/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- mille sept cent septante et un/mille sept cent septante et unièmes (1.771/1.771) des charges communes spéciales de la résidence du Moulin.
- cent/neuf cent quarante-deuxièmes (100/942) des charges communes spéciales de l'ensemble des box de garages et emplacements de parkings.

Phase IV : Résidence des Trois Clés

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE

A. Sept espaces "commerce IV" de A à G, en partant de la gauche en regardant le complexe depuis la rue Damseaux, et se dirigeant vers la rue du Moulin, savoir :

Commerce IV.A

En propriété privative et exclusive : L'espace commerce proprement dit, avec d'accès direct à la rue Damseaux, cuisine, water-closet;

En copropriété et indivision forcée :

- cent vingt et un/dixmillièmes (121/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;

Commerce IV.B

En propriété privative et exclusive : L'espace commerce proprement dit, avec d'accès direct à la rue Damseaux, cuisine, water-closet;

En copropriété et indivision forcée :

- soixante-cinq/dixmillièmes (65/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;

Commerce IV.C

En propriété privative et exclusive : L'espace commerce proprement dit, avec porte d'accès direct à la rue Damseaux; cuisine, water-closet;

En copropriété et indivision forcée :

- quarante-huit/dixmillièmes (48/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;

Commerce IV.D

En propriété privative et exclusive : L'espace commerce proprement dit, avec porte d'accès direct à l'angle de la rue Damseaux et de la rue du Moulin, cuisine, water-closet;

En copropriété et indivision forcée :

- cinquante-deux/dixmillièmes (52/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;

Commerce IV.E

En propriété privative et exclusive : L'espace commerce proprement dit, avec porte d'accès direct à la rue du Moulin, cuisine, water-closet;

En copropriété et indivision forcée :

- quarante-sept/dixmillièmes (47/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;

Commerce IV.F

En propriété privative et exclusive : L'espace commerce proprement dit, avec porte d'accès direct à la rue du Moulin, cuisine, water-closet;

En copropriété et indivision forcée :

- soixante-sept/dixmillièmes (67/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;

Commerce IV.G

En propriété privative et exclusive : L'espace commerce proprement dit, avec porte d'accès direct à la rue du Moulin, cuisine, water-closet;

En copropriété et indivision forcée :

- septante et un/dixmillièmes (71/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;

Il n'est attribué aux commerces, aucune quotité dans les charges communes spéciales, ces entités privatives n'ayant pas d'accès à la résidence.

- B. Vingt-neuf caves numérotées de IV.1 à IV.29 inclus, dans le sens des aiguilles d'un montre, en partant de la première cave à gauche, après la première salle de compteurs, comprenant chacune :

En propriété privative et exclusive : La cave proprement dite, avec sa porte;

En copropriété et indivision forcée :

Pour les caves IV.1 à IV.4, IV.10 à IV.16 et IV.22 à IV.29

- deux/dixmillièmes (2/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- deux/deux mille cinq cent cinquantièmes (2/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Pour les caves IV.5 à IV.9 et IV.17 à 21

- trois/dixmillièmes (3/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- trois/deux mille cinq cent cinquantièmes (3/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

- C. Cinq box de garages numérotés de IV.1 à IV.5 inclus, de droite à gauche regardant le complexe de sa façade arrière, comprenant chacun :

En propriété privative et exclusive : Le box de garage proprement dit, avec sa porte donnant accès à l'aire de circulation extérieure;

En copropriété et indivision forcée :

Pour les box de garages IV.1 et IV.5

- neuf/dixmillièmes (9/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- neuf/neuf cent quarante-deuxièmes (9/942) des charges communes spéciales de l'ensemble des box de garages et emplacements de parkings.

Pour les box de garages IV.2 à IV.4

- huit/dixmillièmes (8/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- huit/neuf cent quarante-deuxièmes (8/942) des charges communes spéciales de l'ensemble des box de garages et emplacements de parkings.

Il n'est attribué aux box de garages, aucune quotité dans les charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés, ces entités privatives n'ayant pas d'accès à la résidence.

Soit ensemble pour le rez-de-chaussée :

- cinq - cent quatre-vingt-un/dixmillièmes (581/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- soixante-huit/deux mille cinq cent cinquantièmes (68/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés;
- Quarante-deux/neuf cent quarante-deuxièmes (42/942) des charges communes spéciales de l'ensemble des box de garages et emplacements de parkings.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE

Huit appartements ci-après décrits, numérotés de IV.1A à IV.1H, en comptant dans le sens des aiguilles d'une montre, en commençant par la porte en face de l'ascenseur, soit l'appartement sis à l'angle des rues du moulin et Damseaux :

Appartement IV.1A

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec dégagement vers chambres et salle-de-bain, water-closet avec lave-mains, buanderie, salle de séjour avec terrasse, cuisine, deux chambres, salle de bain;

En copropriété et indivision forcée :

- cent quatre/dixmillièmes (104/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- cent quatre/deux mille cinq cent cinquèmes (104/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés;

Appartement IV.1B

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, buanderie, salle de séjour avec terrasse, cuisine, hall de nuit, deux chambres, salle de bain, water-closet avec lave-mains;

En copropriété et indivision forcée :

- cent sept/dixmillièmes (107/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- cent sept/deux mille cinq cent cinquèmes (107/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés;

Appartement IV.1C

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec dégagement vers les chambres, salle de séjour avec terrasse, cuisine, buanderie, water-closet, salle-de-bains, deux chambres;

En copropriété et indivision forcée :

- cent sept/dixmillièmes (107/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- cent sept/deux mille cinq cent cinquèmes (107/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés;

Appartement IV.1D

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, salle de bain avec water-closet, salle de séjour avec coin cuisine et balcon, une chambre;

En copropriété et indivision forcée :

- quarante-neuf/dixmillièmes (49/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- quarante-neuf/deux mille cinq cent cinquèmes (49/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés;

Appartement IV.1E

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, salle de bain avec water-closet, buanderie, salle de séjour avec coin cuisine avec terrasse, une chambre;

En copropriété et indivision forcée :

- septante-quatre/dixmillièmes (74/10.000) des parties communes générales, dont terrain;
- septante-quatre/deux mille cinq cent cinquèmes (74/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.1F

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, cuisine, salle de séjour avec balcon, hall de nuit, water-closet avec lave-mains, buanderie, salle de bain, deux chambres;

En copropriété et indivision forcée :

- cent quarante/dixmillièmes (140/10.000) des parties communes générales, dont terrain;
- cent quarante/deux mille cinq cent cinquèmes (140/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.1G

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, cuisine, salle de séjour avec terrasse, hall de nuit, water-closet avec lave-mains, buanderie, salle de bain, deux chambres;

En copropriété et indivision forcée :

- nonante-sept/dixmillièmes (97/10.000) des parties communes générales, dont terrain;
- nonante-sept/deux mille cinq cent cinquèmes (97/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.1H

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée water-closet, salle de bain, une chambre, salle de séjour avec coin cuisine et terrasse, buanderie;

En copropriété et indivision forcée :

- soixante-neuf/dixmillièmes (69/10.000) des parties communes générales, dont terrain;
- soixante-neuf/deux mille cinq cent cinquèmes (69/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Soit ensemble pour le premier étage :

- sept cent quarante-sept/dixmillièmes (747/10.000) des parties communes générales dont le terrain;
- sept cent quarante-sept/deux mille cinq cent cinquèmes (747/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE

Huit appartements ci-après décrits, numérotés de IV.2A à IV.2H, en comptant dans le sens des aiguilles d'une montre, en commençant par la porte en face de l'ascenseur, l'appartement sis à l'angle des rues du moulin et Damseaux :

Appartement IV.2A

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec dégagement vers les chambres, buanderie, salle de séjour avec terrasse, cuisine, water-closet avec lave-mains, salle de bain, deux chambres;

En copropriété et indivision forcée :

- cent quatre/dixmillièmes (104/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- cent quatre/deux mille cinq cent cinquèmes (104/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.2B

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, buanderie, salle de séjour avec terrasse, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de bain, deux chambres;

En copropriété et indivision forcée :

- cent sept/dixmillièmes (107/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- cent sept/deux mille cinq cent cinquèmes (107/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.2C

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec dégagement vers les chambres, salle de séjour avec terrasse, cuisine, buanderie, water-closet, salle-de-bains, deux chambres;

En copropriété et indivision forcée :

- cent sept/dixmillièmes (107/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- cent sept/deux mille cinq cent cinquèmes (107/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.2D

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, salle de bain avec water-closet, salle de séjour avec coin cuisine et terrasse, une chambre;

En copropriété et indivision forcée :

- quarante-neuf/dixmillièmes (49/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- quarante-neuf/deux mille cinq cent cinquèmes (49/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.2E

En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, salle de bain avec water-closet, buanderie, salle de séjour avec coin cuisine et terrasse, une chambre;

En copropriété et indivision forcée :

- soixante-cinq/dixmillièmes (65/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;



- soixante-cinq/deux mille cinq cent cinquèmes (65/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.2F

En propriété privée et exclusive : hall d'entrée, cuisine, salle de séjour avec terrasse, hall de nuit, water-closet avec lave-mains, buanderie, salle de bain, deux chambres;

En copropriété et indivision forcée :

- nonante-sept/dixmillièmes (97/10.000) des parties communes générales, dont terrain;
- nonante-sept/deux mille cinq cent cinquèmes (97/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.2G

En propriété privée et exclusive : hall d'entrée, cuisine, salle de séjour avec terrasse, hall de nuit, water-closet avec lave-mains, buanderie, salle de bain, deux chambres;

En copropriété et indivision forcée :

- nonante-sept/dixmillièmes (97/10.000) des parties communes générales, dont terrain;
- nonante-sept/deux mille cinq cent cinquèmes (97/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.2H

En propriété privée et exclusive : hall d'entrée, water-closet, salle de bain, chambre, salle de séjour avec coin cuisine et terrasse, buanderie;

En copropriété et indivision forcée :

- soixante-neuf/dixmillièmes (69/10.000) des parties communes générales, dont terrain;
- soixante-neuf/deux mille cinq cent cinquèmes (69/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Soit ensemble pour le deuxième étage :

- six cent nonante-cinq/dixmillièmes (695/10.000) des parties communes générales dont le terrain;
- six cent nonante-cinq/deux mille cinq cent cinquèmes (695/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

AU NIVEAU DES TROISIEME ET QUATRIEME (SOUS TOITURE) ETAGES

Douze appartements, dont huit appartements-duplex, ci-après décrits, numérotés IV.3A à IV.3L, en comptant dans le sens des aiguilles d'une montre, en commençant par la première porte à gauche en sortant de l'ascenseur au troisième étage :

Appartement IV.3A

En propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : hall d'entrée, water-closet, salle de douche, salle de séjour avec coin cuisine, deux balcons et escalier d'accès au quatrième étage; au niveau du quatrième étage : une chambre en mezzanine;

En copropriété et indivision forcée :

- quatre-vingt-quatre/dixmillièmes (84/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- quatre-vingt-quatre/deux mille cinq cent cinquantièmes (84/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.3B

En propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : hall d'entrée, water-closet avec lave-mains, salle de séjour avec coin cuisine, balcon et escalier d'accès vers le quatrième étage; au niveau du quatrième étage : une chambre en mezzanine, salle de bain;

En copropriété et indivision forcée :

- soixante-trois/dixmillièmes (63/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- soixante-trois/deux mille cinq cent cinquantièmes (63/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.3C

En propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : hall d'entrée, water-closet avec lave-mains, salle de séjour avec coin cuisine, terrasse et escalier d'accès au quatrième étage; au niveau du quatrième étage : mezzanine, salle de bain avec water-closet, deux chambres;

En copropriété et indivision forcée :

- cent cinq/dixmillièmes (105/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- cent cinq/deux mille cinq cent cinquantièmes (105/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.3D

En propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : hall d'entrée, water-closet, salle de séjour avec balcon et escalier d'accès au quatrième étage, cuisine; au niveau du quatrième étage : mezzanine, salle de bain, deux chambres;

En copropriété et indivision forcée :

- cent dix-sept/dixmillièmes (117/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- cent dix-sept/deux mille cinq cent cinquantièmes (117/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.3 E

En propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : hall d'entrée, water-closet, salle de séjour avec coin cuisine, terrasse et escalier vers le quatrième étage; au niveau du quatrième étage : mezzanine, salle de bain avec water-closet, deux chambres;

En copropriété et indivision forcée :

- quatre-vingt-neuf/dixmillièmes (89/10.000) des parties communes générales, dont terrain;
- quatre-vingt-neuf/deux mille cinq cent cinquantièmes (89/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.3F

En propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : hall d'entrée, salle de douches avec water-closet, salle de séjour avec coin cuisine et terrasse, une chambre;

En copropriété et indivision forcée :

- cinquante-trois/dixmillièmes (53/10.000) des parties communes générales, dont terrain;
- cinquante-trois/deux mille cinq cent cinquantièmes (53/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.3G

En propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : hall d'entrée, salle de douches avec water-closet, salle de séjour avec coin cuisine et terrasse, une chambre;

En copropriété et indivision forcée :

- quarante-cinq/dixmillièmes (45/10.000) des parties communes générales, dont terrain;
- quarante-cinq/deux mille cinq cent cinquantièmes (45/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.3H

En propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : hall d'entrée, buanderie, salle de séjour avec coin cuisine et terrasse, une chambre, salle de bain avec water-closet;

En copropriété et indivision forcée :

- soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000) des parties communes générales, dont terrain;
- soixante-deux/deux mille cinq cent cinquantièmes (62/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.3I

En propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : hall d'entrée, water-closet, salle de séjour, cuisine, hall de nuit, buanderie, salle de bain, deux chambres;

En copropriété et indivision forcée :

- quatre-vingt-trois/dixmillièmes (83/10.000) des parties communes générales, dont terrain;
- quatre-vingt-trois/deux mille cinq cent cinquantièmes (83/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.3J

En propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : hall d'entrée, water-closet, salle de séjour avec coin cuisine, terrasse et escalier d'accès au quatrième étage, buanderie; au niveau du quatrième étage : mezzanine, salle de bain avec water-closet, deux chambres;

En copropriété et indivision forcée :

- nonante-sept/dixmillièmes (97/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- nonante-sept/deux mille cinq cent cinquèmes (97/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.3K

En propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : hall d'entrée, water-closet avec lave-mains, salle de séjour avec balcon et escalier vers le quatrième étage, cuisine; au niveau du quatrième étage : mezzanine, salle de bain avec water-closet, deux chambres;

En copropriété et indivision forcée :

- nonante-deux/dixmillièmes (92/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- nonante-deux/deux mille cinq cent cinquèmes (92/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Appartement IV.3L

En propriété privative et exclusive : au niveau du troisième étage : hall d'entrée, water-closet, cuisine, salle de séjour avec escalier d'accès au quatrième étage; au niveau du quatrième étage : hall de nuit, salle de bain, deux chambres;

En copropriété et indivision forcée :

- cent cinq/dixmillièmes (105/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- cent cinq/deux mille cinq cent cinquèmes (105/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Soit ensemble pour les troisième et quatrième (sous toiture) étages :

- neuf cent nonante-cinq/dixmillièmes (995/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- neuf cent nonante-cinq/deux mille cinq cent cinquèmes (995/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.

Soit ensemble pour la résidence des Trois Clés :

- trois mille dix-huit/dixmillièmes (3.018/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- deux mille cinq cent cinq/deux mille cinq cent cinquèmes (2.505/2.505) des charges communes spéciales de la résidence des Trois Clés.
- quarante-deux/neuf cent quarante-deuxièmes (42/942) des charges communes

spéciales à l'ensemble des box de garages et emplacements de parkings.

Phase V : EXTERIEURS

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE

A. Trente-quatre box de garages, numérotés de 1 à 34, de gauche à droite, commençant par le box situé le long de la façade de la phase II, comprenant chacun :

En propriété privative et exclusive : Le box de garage proprement dit, avec sa portion donnant accès à l'aire de circulation extérieure,

En copropriété et indivision forcée :

Pour les box de garages 1 et 34

- neuf/dixmillièmes (9/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- neuf/neuf cent quarante-deuxièmes (9/942) des charges communes spéciales de l'ensemble des box de garages et emplacements de parkings.

Pour les box de garages 2 à 8, 11 à 22 et 24 à 33

- huit/dixmillièmes (8/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- huit/neuf cent quarante-deuxièmes (8/942) des charges communes spéciales de l'ensemble des box de garages et emplacements de parkings.

Pour le box de garage 9

- vingt et un/dixmillièmes (21/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- Vingt et un/neuf cent quarante-deuxièmes (21/942) des charges communes spéciales de l'ensemble des box de garages et emplacements de parkings.

Pour le box de garage 10

- vingt/dixmillièmes (20/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- vingt/neuf cent quarante-deuxièmes (20/942) des charges communes spéciales de l'ensemble des box de garages et emplacements de parkings.

Pour le box de garage 23

- onze/dixmillièmes (11/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- onze/neuf cent quarante-deuxièmes (11/942) des charges communes spéciales de l'ensemble des box de garages et emplacements de parkings.

B. vingt-cinq emplacements de parking, numérotés de 1 à 25, comprenant chacun :

En propriété privative et exclusive : L'emplacement proprement dit, délimité par des klinkers d'une autre couleur que les klinkers de la voirie intérieure, avec indication du numéro.

En copropriété et indivision forcée :

Pour les emplacements 1 à 7 et 10 à 25

- trois/dixmillièmes (3/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;
- trois/neuf cent quarante-deuxièmes (3/942) des charges communes spéciales de l'ensemble des box de garages et emplacements de parkings.

Pour les emplacements 8 et 9

- quatre/dixmillièmes (4/10.000) des parties communes générales, dont le terrain;

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.

Si les cours et jardins sont privés, les clôtures n'en sont pas moins en copropriété lorsqu'elles sont destinées à délimiter l'ensemble du complexe. Elles sont mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privés.

Murs (revêtements et enduits)

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

Plafonds et planchers – gros-œuvre

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

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 privé.

Cheminées

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

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

Toit

Le toit est un élément commun en premier chef. Il comprend l'armature, le hourdage, 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 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 du complexe.

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, exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des éléments privés. Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes constituent des charges privées à chaque lot privé.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie au complexe :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en compte par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.
- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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.

Les escaliers internes de certains lots privatifs sont quant à eux bien évidemment privatifs.

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 ou, à défaut de paiement par lui, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

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 de l'appartement desservi.

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, la rampe d'accès au box de garage, l'accès de manœuvre du parking et des emplacements de box de garage, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vide-poubelles, des communs en général est déclaré partie commune.

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 box de garage, l'aire de manœuvre devant les emplacements de box 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.

Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, etc...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège, sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives, par exemple les ciels de terrasses.

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

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

Terrasses (étages)

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

Plantations

Les plantations du complexe sont à usage commun.

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.

L'ascenseur est un élément commun.

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, à l'exception des « surfaces commerciales et/ou bureaux »

Puits et fosses d'aisance

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

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.

Toutefois, l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés pourra autoriser l'installation d'une antenne sur le toit aux frais du demandeur. Cette installation ne pourra cependant être effectuée qu'après l'envoi au syndic, soit par pli recommandé, soit contre accusé de réception signé par lui, d'une copie conforme des autorisations administratives.

Article 7.- Situation juridique des parties communes du complexe

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée à l'acte de base.

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 même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire indissoluble.

La quote part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels.

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, grèvent, 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 : les planchers, parquets ou revêtements sur lesquels on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non-portantes, avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les locaux privatifs, les fenêtres sur rue ou sur cours avec leurs volets ou persiennes éventuels, les portes palières, 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, etc..), les parties vitrées des portes et fenêtres, les garde-corps, les plafonnages avec leurs décorations et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif, soit, en résumé : tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et ce 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, etc..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6 du présent Règlement.

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 les cuisines et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "antibruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

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 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 majorité absolue des voix.

Le téléphone public pourra être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et pertes 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 au 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 du complexe, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété, 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 du complexe, 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 de l'architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes, volets et autres parties visibles de la façade, cela, même en ce qui concerne la peinture.

Installation de divers appareils

Même avec la présence d'un conduit d'amenée d'air frais, l'usage des hottes de cuisine munies d'un ventilateur mécanique est exclus, si l'évacuation est raccordée sur la ventilation générale. Dans ce cas, seul l'emploi des hottes chimiques est autorisé. Toutefois, les hottes de cuisine dont l'évacuation individuelle serait prévue en façade ou en toiture, pourront être motorisées. Chaque propriétaire ou locataire a l'obligation formelle de faire contrôler le parfait fonctionnement de tous les appareils au gaz au moins une fois l'an. Ils produiront à première demande, une attestation écrite, signée par les spécialistes qui auront effectué l'entretien, la réparation ou le contrôle du fonctionnement de tous les appareils, y compris du compteur.

Le syndic aura dans ses attributions, le contrôle du respect de la présente clause.

Garnissage des balcons.

Si les balcons des résidences sont équipés de bacs à fleurs, ceux-ci devront nécessairement être garnis de fleurs durant la saison favorable.

Le syndic, moyennant délibération préalable de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quart des propriétaires intéressés, aura pouvoir :

- a) de faire garnir les bacs à fleurs, chaque saison, aux frais de la collectivité, récupérables à charge des copropriétaires au prorata du nombre de mètres courants de bacs à fleurs à garnir.
- b) de veiller à l'entretien des fleurs, à leur renouvellement éventuel, total ou partiel, en cours de saison, et d'édicter un règlement spécial à ce sujet, permettant notamment de mettre à charge de tel propriétaire les frais supplémentaires que sa négligence ou autre motif aurait occasionnés

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'à des propriétaires de locaux dans le complexe; elles ne pourront être louées qu'à des occupants du complexe.

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

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété. Dans ce cas, il appartiendra à ces deux propriétaires de faire toutes démarches pour le transfert du raccordement électrique relatif à cette cave.

Box de garages et Emplacements : Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourront être installés.

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

Le lavage des voitures est interdit dans le complexe, si ce n'est à l'emplacement expressément réservé à cet usage. Cet emplacement sera délimité par des klinkers de couleur différente du reste du site, et muni d'un robinet relié à un compteur particulier, dont les charges seront supportées par les propriétaires de box de garage ou d'emplacement sur base de la répartition indiquée ci-avant (charges communes spéciales de l'ensemble des box de garages et emplacements). L'usage des klaxons et autres avertisseurs, ainsi que de radio ou autres appareils du même type est interdit sur l'aire de lavage, de manière à ne pas occasionner de désagréments sonores aux occupants du complexe.

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 de la

totalité des voix, 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 désigné 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 architectes et ingénieurs 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.

Ainsi, chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures avec les locaux contigus, à la condition de respecter les dispositions du présent article. L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE RIVES DE L'ORNEAU ". Elle a son siège dans le complexe sis à Gembloux, rue du Moulin et Damseaux.

Article 13.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique, si les 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 sa personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront cependant du droit d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quotes parts qu'ils détiennent dans le complexe.

Article 14.- Dissolution - Liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaît de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale du complexe 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 le complexe 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 le complexe, 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 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, sauf décision contraire de l'assemblée générale dans l'acte authentique constatant la dissolution 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 social.

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 qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

Article 16.- Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration du complexe.

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 d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du complexe 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 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 représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire 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 du complexe 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 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.

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

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

L'assemblée générale annuelle se tient d'office chaque année le troisième lundi du mois de mars, à l'endroit indiqué dans les convocations, à défaut d'indication d'endroit, 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 recommandé 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 dix jours francs au moins et quinze jours francs au plus 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 d'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 d'une manière claire et précise dans les convocations.

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 figure au préalable à l'ordre du jour.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription 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 du complexe, auront fait l'objet d'une réception provisoire ou d'une entrée en jouissance par les comparants ou par le syndic désigné par eux, 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, qu'ils soient défaillants ou qu'ils s'abstiennent.

§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 dixmillième (10.000) 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 de 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 du complexe 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 à 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, soit la moitié plus une, 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 est 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. Le copropriétaire qui s'abstient 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 gérance 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 du complexe ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction du complexe 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

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives du complexe détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

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

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 toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale du complexe.
- 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 paraissent utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans 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 la décision requise.

b) Par un occupant

Toute personne occupant le complexe 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

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 le complexe 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 simple des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

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.

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.

II. SYNDIC

§1. Nomination

Les sociétés comparantes désigneront un syndic provisoire, dont le mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale. Son mandat est renouvelable.

Le syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires, 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 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 justifier sa cause.

L'assemblée générale des copropriétaires peut également, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire

§3. Publicité.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les locaux de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée du complexe, 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 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 entre autres 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 ;
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, notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues par les 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 manœuvres 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 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 du complexe 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 le complexe 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 mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale, etcætera.

10° - Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété 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. 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.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble 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 de l'ascenseur, 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. Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, sur son initiative, les réparations urgentes. Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - 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.

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, au sens large, 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, gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, et caetera.

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

§6. Rémunération.

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

§7. 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 dans les parties communes, fixées en fonction de la valeur de leur lot.

2° charges communes particulières, qui incombent uniquement à tous les copropriétaires d'une résidence spécifique du complexe, 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 de conservation, d'entretien et de réparation des parties communes;
- b) les frais d'administration des choses communes;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- e) l'entretien des entrées principales du complexe, de la rue intérieure et du couloir de passage, du jardin, de l'espace intérieur et du terrain, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;
- f) les frais de remplacement éventuel des ascenseurs (sauf ce qui est dit ci-après)
- g) les indemnités dues par la copropriété;
- h) les frais de reconstruction du complexe détruit.
- i) les dépenses relatives à l'entretien des aires de manœuvre;

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 de la totalité des voix des copropriétaires.

Sont considérées comme charges communes particulières propres à chaque résidence ou à l'ensemble des box de garages et emplacements :

a. Les dépenses relatives, pour chacune des résidences, aux frais de conservation, de fonctionnement, de réparation, de rafraîchissement, de remplacement et/ou de l'entretien (y inclus les contrats d'entretien) :

- de l'escalier et de l'ascenseur et leur cage;
- des dégagements et sas;
- du hall d'entrée commun au rez-de-chaussée, sa porte et ses réduits;
- des ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures dans le hall du rez-de-chaussée, et leurs accessoires;
- des boîtes aux lettres.

b. Les frais de consommation des installations communes utilisées par tous les copropriétaires de la résidence concernée, ou par l'ensemble des box de garages et emplacements.

En un mot, les dépenses de toutes les choses communes spécifiques à chaque

résidence et servant exclusivement les privatifs qui font partie de la résidence concernée.

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

Il a été tenu compte du niveau auquel chaque appartement se trouve situé et des quotités afférentes à chaque appartement. En conséquence, elles seront supportées par les copropriétaires dans les proportions établies ci-dessus (descriptions des lots) sous le terme "charges communes spéciales de la résidence...".

Les frais d'entretien, de réparations et de remplacement éventuel des ascenseurs seront répartis entre les différents propriétaires suivant les quotités dans les charges communes particulières. Le remplacement complet de l'installation elle-même, soit de la machinerie de l'un des ascenseurs existant sera considéré comme charge commune générale à répartir entre tous les propriétaires locaux privatifs.

II. Premières charges communes

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

- 1) le coût des consommations d'eau et d'électricité pour l'usage des parties communes
- 2) Les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou le comparant.
- 3) Les premiers frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotités des parts dont il dispose dans les parties communes, le cas échéant en ce qui concerne la résidence dont il dépend.

Afin de permettre au syndic de faire face aux premiers frais de fonctionnement du complexe, chaque acquéreur paiera à la réception provisoire des parties privatives, cent francs belges par dixmillièmes (100,-F/10.000) vendu.

III. Charges communes de fonctionnement

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, le cas échéant en ce qui concerne la résidence dont le privatif concerné dépend, 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, fournitures nécessaires pour le bon entretien du complexe, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, etcetera..., qui sont réparties en charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

IV. Assemblée particulière

Toutes les décisions relatives aux charges particulières sont prises par les copropriétaires concernés, c'est-à-dire par ceux qui en assument le paiement. Ils se réunissent en assemblée particulière. Les dispositions reprises à l'article 19 des présents statuts seront applicables.

sauf dérogation dont question ci-après.

1° Composition

L'assemblée particulière se compose de tous les copropriétaires concernés quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux. Le syndic, organe de la copropriété, ou le syndic provisoire y participe obligatoirement. S'il n'est pas copropriétaire, il n'aura qu'une voix consultative.

2° Pouvoirs

L'assemblée particulière des copropriétaires concernés dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration relatifs exclusivement à tout ce qui concerne directement ou indirectement les charges particulières et notamment les décisions relatives aux travaux qui en résultent, le choix de l'entreprise, le mode de financement, à l'exclusion cependant de toutes les décisions relatives à l'harmonie et au style de l'immeuble ou du complexe immobilier.

3° Date et lieu de l'assemblée particulière ordinaire

Cette assemblée annuelle se tient à la date, à l'heure et à l'endroit indiqués dans les convocations et à défaut au siège de l'assemblée des copropriétaires. La tenue de cette assemblée devra avoir lieu au moins trente jours francs avant la date de l'assemblée générale de tous les copropriétaires.

4° droit de vote - quorum de présence

Chaque copropriétaire concerné dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les charges particulières.

L'assemblée particulière ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires concernés sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans ces charges particulières.

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

5° Fonds de réserve particulier - Fonds de roulement particulier

L'assemblée particulière peut décider, à la majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés, de constituer un fonds de réserve particulier et/ou un fonds de roulement particulier.

Le syndic ne pourra exécuter les travaux décidés par l'assemblée particulière que s'il dispose de la totalité des fonds pour couvrir l'intégralité des frais, sauf s'il s'agit de travaux urgents.

Il ne dispose d'aucun recours contre les copropriétaires non concernés par ces charges particulières.

Frais de lots privatifs non vendus

Si corrélativement à la naissance des dits fonds, certains lots privatifs n'avaient pas encore trouvé acquéreur, ces lots privatifs n'interviendront pas dans ces fonds.

Définition de lots privés invendus

La dite règle d'exclusion est uniquement et exclusivement d'application sur les lots privatifs invendus, ou non loués des sociétés comparantes.

Cette règle d'exclusion devient toutefois définitivement caduque, automatiquement et de plein droit, par exemple dès la première mise en location d'un privatif par les sociétés comparantes ainsi que, tel que dit ci-dessus, lors de la vente et après la réception provisoire et/ou agrégation.

En cas de location vaut la date à laquelle le locataire aura l'occupation de la jouissance de l'éventuel lot privatif donné en location.

6° Pouvoirs du syndic

le syndic dispose des pouvoirs qui lui sont reconnus par la loi et les présents statuts. Toutes les décisions de l'assemblée particulière, dans les limites de ses pouvoirs, sont présumées avoir été prises dans l'intérêt de tous les copropriétaires, même non concernés. Il en résulte que ces décisions confèrent au syndic un mandat à l'effet de veiller à l'exécution de toutes les décisions prises par l'assemblée particulière, en ce compris les actions judiciaires. Le syndic devra rendre compte de son mandat lors de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Ce mandat est soumis aux règles du droit commun. Il en résulte que l'assemblée dispose d'un pouvoir de le révoquer ad nutum. La décharge de ce mandat devra être donnée par l'assemblée générale. Elle implique la ratification de toutes les décisions prises par l'assemblée particulière sans que cela n'entraîne l'obligation pour les copropriétaires non concernés d'intervenir dans les frais décidés par les assemblées particulières.

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.

Les sociétés comparantes ont le droit de conclure, au nom des propriétaires, les contrats relatifs aux compteurs individuels, dont tous les frais tels que loyers, frais de placement et entretien seront à charge des propriétaires.

Frais de lots privatifs non vendus

Si corrélativement à la naissance des charges communes, certains lots privatifs n'avaient pas encore trouvé acquéreur, ces lots privatifs n'interviendront pas dans ces charges, sauf en ce qui concerne les primes d'assurances.

En outre, les sociétés comparantes se réservent le droit de fermer les installations des lots privatifs invendus, et, par conséquent, à ne pas intervenir dans les frais y relatifs.

Définition de lots privés invendus

La dite règle d'exclusion est uniquement et exclusivement d'application sur les lots privatifs invendus, ou non loués des sociétés comparantes.

Cette règle d'exclusion devient toutefois définitivement caduque, automatiquement et de plein droit, par exemple dès la première mise en location d'un privatif par les sociétés comparantes, ainsi que, tel que dit ci-dessus, lors de la vente et après la réception provisoire et/ou agrégation.

En cas de location vaut la date à laquelle le locataire aura l'occupation de la jouissance de l'éventuel lot privatif donné en location.

Article 22.- Impôts

A moins que les impôts relatifs au complexe 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 du complexe.

Article 23.- Responsabilité civile

La responsabilité du fait du complexe (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges du complexe, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférents à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recouvrement des charges communes.

que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires (le cas échéant, en ce qui concerne la résidence dont il dépend).

Article 24.- 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 25.- 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 26.- Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes de la totalité des voix des copropriétaires 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 au complexe.

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 27.- Cession d'un lot.

A. 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 et de conciergerie.

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.

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 28.- 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.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

- réparations urgentes;
- réparations indispensables mais non urgentes;
- réparations ou travaux non indispensables.

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 indispensables mais 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 de la totalité des voix des propriétaires d'appartements, et seront alors obligatoires pour tous.

Article 31.- Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque

Toute proposition visant à l'exécution de tels travaux ou réparations devra être soumise à l'assemblée, soit ordinaire, soit extraordinaire, si elle est présentée par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins le quart de la copropriété des choses communes et il devra en être fait mention dans l'ordre du jour et dans la convocation. Les réparations et travaux de cette nature ne pourront être décidés que si leur exécution est approuvée à la majorité des trois-quarts des voix.

Article 32.- 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, etc., 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 souhaitable.

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre la clef de leur local privatif à un mandataire, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, 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 après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction du complexe, 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, et notamment le parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives du complexe. Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes du complexe.

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 fixe au tour. Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités et réservés à lui. Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait le dit emplacement, y compris 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 y ait besoin d'une mise en demeure. Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

CHAPITRE VI.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES

RECONSTRUCTION

Article 33.- De la responsabilité en général

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit en 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'assurance des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

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

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 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 34.- Types d'assurances

A/ 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 et en faveur du conseil de gérance.

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

Article 35.- Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble des immeubles de la copropriété, tant leurs parties communes que leurs 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, 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 36.- Assurances complémentaires

1/ Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, 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 propre 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 37.- 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 38.- Responsabilité des occupants – Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes 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 a 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 39.- 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 40.- 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 la 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 pour 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 de l'association des copropriétaires 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 41. Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

2. La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance, ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir

lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation, 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 la 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 et liquidées. 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 déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, 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 acquiescer, 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 partielle de 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 encore la faculté de se rallier à cette décision, s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persisteront dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur quote-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 la décision de l'assemblée générale ayant décidé de 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 sa

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 comptant.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 42.- 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, sauf l'effet des dispositions qui suivent et exigent en certains cas une majorité plus forte ou même l'unanimité. 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,

I - Assemblée Générale des Copropriétaires, paragraphe 10 - Opposabilité-Information.

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

SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE

Article 43.- 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 son 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 du complexe 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 aux articles 29 et 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. 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.

SECTION II. COMPTABILITE

44.- Charges communes

A. Provision pour charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un 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 du complexe. Le syndic adaptera 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 du complexe.

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 à compter 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 du 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 paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion du complexe.

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, et qu'une somme forfaitaire de trois mille francs de frais de dossier de la copropriété pour tout litige 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 décembre mil

cent nonante-six, soit (121,29) cent vingt et un points vingt-neuf (base mil neuf cent quatre-vingt-huit) En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

indemnité de base 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 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;
- c) 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.

- d) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, 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 le complexe, 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 III. ASPECTS EXTERIEURS

Article 45.- 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 le principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, etc.).

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 allées, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, les couloirs des caves, les locaux à poubelles, assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Article 46.- Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment la 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 des charges communes et seront réparties comme telles entre tous les copropriétaires.

Article 47.- Entretien et aspect

Les travaux d'entretien aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets éventuels devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Le syndic surveille l'emploi et l'entretien des balcons et terrasses, prend toutes mesures et décide de tous travaux à cet effet.

Si les acquéreurs 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 identique à celles déterminées par le syndic.
- 3) des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic côté extérieur.
- 4) des marquises ou store pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte approuvés par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que le complexe conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades, balcons, terrasses des façades principales, dans les escaliers, vestibules et passages, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques à l'exclusion toutefois des enseignes ayant pour objet la vente ou la location de leurs locaux, et sous réserve de ce qui est dit à l'article « Publicité ».

Il est interdit de faire sécher des linges, soit aux fenêtres, soit aux terrasses et de la

couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

SECTION IV.- ORDRE INTERIEUR.

Article 48.- 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 du complexe, au nom des futurs copropriétaires.

Article 49.- Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, 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 du complexe.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie du complexe, 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 le complexe, 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 bois, mazout, charbon et autres combustibles, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Box de garages et emplacements de parcage

L'usage des box de garages et emplacements de parcage 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 manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres 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.

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

Les détenteurs de droit de jouissance d'un box de garage ou d'un emplacement de

parcage 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 ou requerraient d'autorisation émanant de leur chef.

Article 50.- Tolérance d'animaux

Les occupants du complexe sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder le complexe des animaux tels que chiens, chats et oiseaux non divagant.

Si l'animal était une cause de trouble réel par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

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

SECTION V.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

Article 51.- Mode d'occupation

a) Généralité.

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants du complexe, doivent toujours habiter le complexe bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique "bon père de famille".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité du complexe ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leurs familles, des gens à leur service, ceux 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 ne soit incommode aux occupants du complexe, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 51, à propos de la présence d'animaux.

S'il est fait usage, dans le complexe, d'appareils électriques produisant des parasites, ceux-ci devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les récepteurs radiophoniques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans le complexe à l'exclusion de ceux qui actionnent les ascenseurs, les ventilateurs mécaniques, les appareils frigorifiques, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende décidée par l'assemblée générale. Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans le hall d'entrée.

b) Destination des locaux

Les locaux privés du rez-de-chaussée sont destinés à l'usage de commerces, de services ou de détails, ou à une profession libérale.

Les surfaces commerciales au rez-de-chaussée, ne peuvent être occupées par

commerces ou activités bruyantes ou non conformes aux bonnes mœurs ; les luna-park, dancing, ateliers sont interdits ; les activités commerciales liées au secteur horeca sont autorisées pour autant que les exploitants se conforment aux règlements édictés par les autorités compétentes pour l'exercice de telles activités.

Sans préjudice à ce qui précède et dans le respect de toute réglementation, l'exercice de professions libérales ou l'établissement de bureaux sont autorisés dans les parties privatives tant du rez-de-chaussée que de tous les étages de l'immeuble.

c) Transmission des obligations.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter le complexe bourgeoisement et honnêtement avec les soins d'un bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur sont reprochés.

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

d) Location.

1.- Les biens privés 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 du complexe 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 52.- Publicité

Jusqu'à la réception définitive des parties communes, l'installation de publicité ou d'enseignes est soumise à l'accord des promoteurs et architectes du complexe.

Une demande écrite doit leur être adressée, avec un plan, un descriptif détaillé des matériaux, de la couleur, des dimensions, etc...

Après la réception définitive des parties communes, seule l'assemblée générale des copropriétaires sera compétente pour délivrer les autorisations sur base de la même procédure, à la majorité absolue.

Hormis ces autorisations expresses, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, ascenseurs, halls et passages, sauf en ce qui concerne les locaux du rez-de-chaussée. Pour ceux-ci, une enseigne discrète et de bon goût pourra être utilisée, pour autant qu'elle soit placée à plat sur les vitrines et devantures; aucun débordement au delà de la façade n'est autorisé.

Pour le cas où un occupant exercerait une profession libérale ou autre, ou exploiterait un bureau de représentation, il sera permis d'apposer sur sa porte particulière, une plaque indiquant le nom et profession de l'occupant, suivant les prescriptions du syndic du complexe.

Dans le hall d'entrée, il sera permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée compétente; cette plaque pourra indiquer le nom et profession de l'occupant, les jours et heures de visites et l'étage de son appartement. Les baux devront contenir la mention que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

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

Les affiches destinées à la vente ou à la location d'un lot privatif pourront à tout moment être apposées sur la porte ou la fenêtre de l'entrée principale de la résidence.

Toutefois, tant que tous les locaux privatifs ne sont pas vendus ou loués, les syndicats comparantes se réservent expressément le droit d'apposer en tout endroit qu'elles jugeront convenables, tous panneaux publicitaires qu'elles jugeront utiles.

Article 53.- Interdictions

Il ne pourra jamais être toléré dans le complexe notamment :

1. Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;
2. Aucun établissement ou commerce qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrnuire aux voisins;
3. Aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage femme prenant des pensionnaires, clinique, établissement de désinfection ou industrie ou profession similaire;
4. Aucun dépôt de matière dangereuse, insalubre ou incommode.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord expressément de l'assemblée générale.

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

Article 54.- Déménagements. Travaux

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de meubles pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenir au moins quinze jours à l'avance, sauf urgence) 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 du complexe sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

En cas de travaux à un des appartements des étages, l'entrée et la sortie des matériaux devront se faire dans les conditions convenues avec le syndic, comme dit ci-dessus.

Article 55.- Caves et emplacements de box de garages

La propriété et la jouissance des caves sont réglées à l'article 10 des présents statuts.

copropriété.

Article 56.- Divers

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

SECTION VI. REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE

Article 57.- Chauffage

Chaque appartement disposera d'un système de chauffage individuel, au gaz ou à l'électricité, suivant cahier des charges.

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, générales ou particulières.

Article 59.- Electricité - gaz

Le complexe est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, 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, générale ou particulière, à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire.

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité et de gaz 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.

Article 60.- Répartition des charges et recettes communes à l'ensemble de la Résidence

La manière dont seront réparties les charges relatives à l'entretien des servitudes de passage, parking, jardins et espaces verts a été fixée dans l'acte de base proprement dit.

Les autres charges et les recettes seront réparties entre les différents blocs au prorata du nombre d'appartements et, ensuite, entre les propriétaires d'appartements au prorata de leur quotité dans les parties communes.

SECTION VII - DISPOSITIONS GENERALES

Article 61.- Dispositions non prévues au présent règlement

Toutes les dispositions à prendre sur des matières non prévues au présent règlement seront valablement prises à la majorité des deux/tiers des voix.

Article 62.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants du complexe 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 gestion 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 gestion 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 des membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en sont 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 63.- Conservation et diffusion des documents

Il sera imprimé ou 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 le complexe 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, ces statuts et règlements devront : ou bien être transcrits en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes 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 du complexe, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion du complexe, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Namur, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans le complexe même.

Article 64.- 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 aux dits articles.

Article 65.- Table des matières

REGLEMENT GENERAL de COPROPRIETE

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée du statut réel

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

Article 3.- Division

CHAPITRE II.- STATUT REEL DU COMPLEXE

Article 4.- Division du complexe 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 du complexe

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 divise des copropriétaires

Article 18.- Actions en justice

Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée générale des Copropriétaires

§1 Pouvoirs

§2 Composition

§3 Date et lieu de l'assemblée

§4 Convocation

§5 Ordre du jour

§6 Constitution de l'assemblée

§7 Délibérations

§8 Majorités spéciales – Unanimité

§9 Actions en justice

§10 Opposabilité – Information

§11 Présidence - Bureau - Feuille de présence

II. Syndic

§1 Nomination

§2 Révocation - Délégation - Syndic provisoire

§3 Publicité

§4 Responsabilité - Délégation

§5 Pouvoirs

§6 Rémunération

§7 Démission

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 20.- Frais communs

I. Composition des charges

II. Premières charges communes

III. Charges communes de fonctionnement

IV. Assemblées particulières

Article 21.- Consommations individuelles

Article 22.- Impôts

Article 23.- Responsabilité civile

Article 24.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Article 25.- Recettes au profit des parties communes

Article 26.- Modification de la répartition des charges.

Article 27.- Cession d'un lot

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 28.- Généralités

Article 29.- Réparations urgentes

Article 30.- Réparations ou travaux indispensables mais non urgents

Article 31.- Réparations ou travaux non indispensables

Article 32.- Servitudes relatives aux travaux

CHAPITRE VI.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURAN

RECONSTRUCTION

Article 33.- De la responsabilité en général

Article 34.- Types d'assurances

Article 35.- Biens et capitaux à assurer

Article 36.- Assurances complémentaires

Article 37.- Primes et surprimes

Article 38.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Article 39.- Franchises

Article 40.- Sinistres - Procédures d'indemnités

Article 41.- Destruction et reconstruction du complexe. Fin de l'indivision

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 42.- Portée - Modifications

SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE

Article 43.- Conseil de gérance

SECTION II.- COMPTABILITE

Article 44.- Charges communes

A. Provision

B. Paiement

C. Recouvrement

D. Comptes annuels du syndic

SECTION III. ASPECTS EXTERIEURS

Article 45.- Nettoyage

Article 46.- Jardins

Article 47.- Entretien et aspect

SECTION IV.- ORDRE INTERIEUR.

Article 48.- Service des eaux

Article 49.- Aspect - Tranquillité

Article 50.- Tolérance d'animaux

SECTION V.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

Article 51.- Mode d'occupation

Article 52.- Publicité

Article 53.- Interdictions

Article 54.- Déménagements - Travaux

Article 55.- Caves et emplacements de box de garages

Article 56.- Divers

SECTION VI. REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET

D'ELECTRICITE

Article 57.- Chauffage

Article 58.- Eau

Article 59.- Electricité

Article 60.- Répartition des charges et recettes communes à l'ensemble de la Résidence

SECTION VII. DISPOSITIONS GENERALES

Article 61.- Dispositions non prévues au présent règlement

Article 62.- Règlement des différends

Article 63.- Conservation et diffusion des documents

Article 64.- Renvoi au Code civil

Article 65.- Table des matières

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques de Namur et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Frais

La participation des acquéreurs dans les frais du présent acte et ses annexes est forfaitairement comme suit :

- par commerce : treize mille francs ;
- par studio : huit mille francs ;
- par appartement une chambre : neuf mille francs ;
- par appartement deux chambres : dix mille francs ;
- par appartement trois chambres : douze mille francs ;
- par cave : deux mille francs ;
- par box de garage une voiture : quatre mille francs ;
- par box de garage deux voitures : cinq mille francs ;
- par emplacement de parcage : trois mille francs.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège social ci-dessus indiqué.

Destination des lieux

A l'exclusion des box de garages et emplacements de parcages, et des caves 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, ou pour le rez-de-chaussée, à usage commercial, 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 celle qui est prévu ci-dessus, qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs du complexe.

Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention des comparantes sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou changement d'affectation.

DONT ACTE

Fait et passé en l'Etude, date et lieu que dessus.

Et lecture faite, la comparante a signé ainsi que Nous, Notaire.

Enregistré à Gembloux le 12 octobre 1998
Vol. 568 Fol. 7 C19 43 rôles sans renvois
Reçu mille francs.

L'INSP. PR. Receveur.