

Acte n° 17.110

Date : 24-09-2009

Dossier : dh/ 6443/6

ACTE DE BASE – RESIDENCE BADUELLE

L'AN DEUX MIL NEUF

Le vingt quatre septembre

Par devant Maître **Caroline REMON**, notaire à Jambes-Namur.

ONT COMPARU

1. La **VILLE DE NAMUR** agissant par le Collège des Bourgmestre et Echevins ici représenté par son Collège des Bourgmestre et Echevins en les personnes de Monsieur Jacques ETIENNE, Bourgmestre, domicilié à Jambes, et de Monsieur Jean Marie VAN BOL, secrétaire communal demeurant à 5020 Suarlée (Namur), 12, rue de Moriamé ;

agissant conformément à la délibération du Conseil communal de Namur du vingt quatre septembre deux mil sept dont un extrait certifié conforme est resté annexé à l'acte de renonciation au droit d'accession reçu par le notaire soussigné le trente novembre deux mil sept, transcrit au bureau des hypothèques de Namur sous le numéro 45.T.03.01.2008-00031;

2. La société anonyme "**THOMAS & PIRON**", dont le siège social est établi à Paliseul-Our, La Besace, 14.

Constituée sous forme de société privée à responsabilité limitée aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Michel Istace, à Paliseul, le dix février mil neuf cent septante-six, publié aux annexes du Moniteur belge du trois mars mil neuf cent septante-six sous le numéro 667-10.

Dont les statuts ont été modifiés et la forme transformée en société anonyme aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Philippe Tilmans, à Wellin, le trente et un mars mil neuf cent quatre vingt-huit, publié aux dites annexes du vingt-neuf avril suivant sous le numéro 880429-292 et par acte reçu par le notaire Philippe Tilmans, soussigné, le dix-huit octobre mil neuf cent nonante et un, publié aux annexes du Moniteur Belge du neuf novembre mil neuf cent nonante et un sous le numéro 911109-458.

Et en dernier lieu par acte reçu par le notaire Philippe Tilmans, soussigné, le trente mars mil neuf cent nonante neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge le premier mai suivant sous le numéro 990501-392.

Immatriculée au registre du commerce de Neufchâteau sous le numéro 12637 et à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 415.776.939.

Ici représentée par Bruno Mernier en vertu d'une procuration reçue par le notaire Tilmans à Wellin le vingt et un février deux mil un dont une expédition est restée annexée à l'acte du notaire REMON du quinze

septembre deux mil six, transcrit au bureau des hypothèques de Namur sous le numéro 45.T.02.10.2006-14848.

LESQUELS EXPOSENT :

a. Que la Ville de Namur est propriétaire du bien suivant :

I. DESCRIPTION DES BIENS :

NAMUR - PREMIERE DIVISION

La pleine propriété d'une parcelle de terrain située **rue Basse Marcelle** cadastrée section C numéro 1319 b de quatorze ares quatre vingt quatre centiares tel que ce bien est repris sous lot 1 et teinte rose au plan numéro 02/02/02 dressé par Monsieur PINS géomètre et annexé à l'acte reçu par le Commissaire au Comité d'acquisition en date du cinq septembre deux mil deux.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien appartient à la Ville de Namur pour l'avoir acquis de la Communauté Française aux termes d'un acte reçu par le Comité d'acquisition en date du cinq septembre deux mil deux, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le vingt six septembre deux mil deux sous la référence 45 T 26-09-2002/10996.

b. Que par acte du notaire soussigné en date du quinze septembre deux mil six transcrit, la Ville de Namur a renoncé au droit d'accession au profit de la société Thomas et Piron sur ce bien et d'autres joignant et appartenant à la Ville débutant à la signature de l'acte pour se terminer deux ans après la réalisation de la dalle couvrant le sous-sol moins un.

Par acte du notaire soussigné en date du trente novembre deux mil sept les modalités de cette renonciation au droit d'accession ont été modifiées principalement pour limiter la renonciation au droit d'accession à la parcelle décrite ci dessus. La durée reste la même.

CECI EXPOSE, les comparants requièrent le notaire soussigné d'acter ce qui suit :

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

L'immeuble comprend niveau par niveau

- SOUS-SOL :
- Un ensemble de trente six garages et parkings, vingt quatre caves
- REZ-DE-CHAUSSEE :
- Quatre appartements
- PREMIER ETAGE :
- Six appartements
- DEUXIEME ETAGE :
- Six appartements

- TROISIEME ETAGE : • Six appartements
QUATRIEME ETAGE : • Six appartements

Les comparants déclarent vouloir placer l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre formant l'article 577-2 à 577-14 du Code Civil et opérer ainsi la division juridique de l'immeuble de sorte qu'il sera divisé :

- d'une part, en **LOCAUX PRIVATIFS** ou parties privatives appelées "APPARTEMENT, CAVE, EMPLACEMENT DE PARKING, GARAGE" et qui seront la propriété exclusive du propriétaire.
- d'autre part, en **PARTIES COMMUNES** qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Elles seront divisées en dix mille / dix millièmes (10.000 / 10.000) et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des **LOCAUX PRIVATIFS** appelés "APPARTEMENT, CAVE, EMPLACEMENT DE PARKING, GARAGE", 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.

A chacun de ces **LOCAUX PRIVATIFS** est rattachée une quote-part dans les **PARTIES COMMUNES** de l'immeuble en état de copropriété et indivision forcée. L'ensemble étant appelé **LOT PRIVATIF**.

En conséquence, chaque **LOT PRIVATIF** constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, comprenant en un ensemble indivis : le local privatif avec, comme accessoire indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes.

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

Les acquéreurs de biens dans une entité, 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 :

- * l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble contenu dans le présent acte du notaire Caroline REMON à Jambes.
- * toutes décisions de l'assemblée générale de l'immeuble conformément à l'article 577-10 du Code civil.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence de cet acte de base et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droits.

III. DOCUMENTS

En ce qui concerne les documents, ils seront composés de :

I. Le permis d'urbanisme délivré par la Ville de Namur le trente juin deux mil neuf et notifié le vingt deux juillet deux mil neuf autorisant la construction d'un immeuble de 28 appartements et d'un parking en sous-sol

II. Les plans annexés au permis d'urbanisme et cachetés par la Ville de Namur à la date du 30/O6/2009 :

- Plan du sous sol : numéro 2/15
- Plan du rez de chaussée : numéro 3/15
- Plan du premier étage : numéro 4/15
- Plan du deuxième étage : numéro 5/15
- Plan du troisième étage : numéro 6/15
- Plan du quatrième étage : numéro 7/15
- Plan des combles techniques : numéro 8/15
- Vue en plan de la toiture : numéro 9/15
- Plan façade avant numéro 10/15
- Plan façade arrière : numéro 11/15
- Plan façade latérale gauche : numéro 12/15
- Plan coupe AA : numéro 13/15
- Plan coupe BB : numéro 14/15
- Plan coupe CC : numéro 15/15

III. Les plans d'exécution :

- plan 2/15 : plan du sous-sol
- plan 3/15 : plan du rez-de-chaussée
- plan 4/15 : plan du 1er étage
- plan 5/15 : plan du 2ème étage
- plan 6/15 : plan du 3ème étage
- plan 7/15 : plan du 4ème étage
- plan 8/15 : plan des combles techniques
- plan 9/15 : vue en plan de la toiture
- plan 10/15: façade avant
- plan 11/15 : façade arrière
- plan 12/15 : façade latérale gauche
- plan 13/15 : Coupe AA
- plan 14/15 : Coupe BB
- plan 15/15 : Coupe CC

IV. Le cahier des charges des travaux de l'immeuble. Ce cahier des charges est susceptible de modifications en cours de travaux, pour des impératifs techniques par exemple.

Ces documents demeureront annexés aux présentes, revêtus de la signature des comparants et du notaire.

Ces documents ne seront pas transcrits.

IV. SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE

GENERALITES :

La construction de l'immeuble tel que décrit, a provoqué l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de chose 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 - égouts - gaz - électricité - téléphone - antenne - télé distribution - conduits de cheminées -) 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 déférés 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.

L'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 CONVENTIONNELLES

Il est créé à titre de servitudes réelles et perpétuelles les servitudes suivantes :

- a. afin de pouvoir nettoyer ou repeindre la façade de l'immeuble, il est créé au profit de chacun des biens faisant l'objet du présent acte et à charge de chacun de ceux-ci une servitude de passage de la nacelle nécessaire pour ce nettoyage.
- b. Il est créé une servitude de passage à travers toutes les parties communes ainsi que par les escaliers pour l'entretien des toitures.
- c. tous droits de passage sont notamment accordés à titre perpétuel pour satisfaire aux normes de sécurité et de lutte contre l'incendie, même par les locaux privatifs, pour le bien commun de l'ensemble des copropriétaires.
- d. Il est créé une servitude d'harmonie des façades et de la toiture.
- e. Il est créé une servitude de passage à travers toutes les parties privatives de l'ensemble pour permettre l'accès à l'appareillage ou équipement servant à l'immeuble.

V. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

A. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Les parties communes à l'immeuble se composent de :

- * Le terrain,
- * Le réseau général des égouts;
- * Les locaux techniques qui servent à l'ensemble de l'immeuble ;
- * Gaines et infrastructures du téléphone;
- * Gaines et infrastructures de l'électricité;
- * Gaines et infrastructures de la radio et télédistribution;
- * Gaines et infrastructures de la distribution d'eau;
- * Les gîtages ;
- * Les cheminées et têtes de cheminées ;
- * Les canalisations, gaines et aéras divers servant à l'ensemble de l'immeuble;
- * Les fondations ;
- * Les systèmes d'appareillage de protection contre l'incendie ;
- * Les murs extérieurs et les murs porteurs de l'immeuble ;
- * La toiture ;
- * Les locaux à usage commun ;
- * Le jardin et allées autour de l'immeuble, sauf les jardins privatifs à l'arrière ;
- * Les accès aux parkings en sous sol (à rue et à l'arrière)
- * La porte d'accès aux parkings (à rue) et son système de fonctionnement ;
- * L'aire de manœuvre et les allées des emplacements de parking ;
- * L'aire de stationnement vélos en sous-sol ;
- * La cabine à Haute Tension et le local la contenant ;
- * Les combles techniques.

De manière générale est réputée partie commune celle qui sert à l'ensemble de l'immeuble.

B. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES SPECIALES

L'immeuble est composé de trois bâtiments (A-B-C) qui possèdent des parties communes spéciales au sein de chaque bâtiment

- * Les escaliers se trouvant au sein de l'immeuble ;
- * Les cages de ces escaliers ;
- * Le surplomb des escaliers ;
- * Les paliers des escaliers ;
- * Les ascenseurs avec machinerie et tous accessoires ;
- * Les halls communs ;
- * Les sas d'entrée avec les boîtes aux lettres et les parlophones et vidéophones ;
- * Les combinés des sonneries et des ouvre-portes.

C. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Remarque : la numérotation des lots fait référence aux plans d'exécution.

SOUS-SOL

CAVE C-1.

Cave numéro C- 1. comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / dix millièmes dans les parties 10 / 10.000 communes :

CAVE C-2.

Cave numéro C- 2. comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / dix millièmes dans les parties communes : 10 / 10.000

CAVE C-3

Cave numéro C- 3 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / dix millièmes dans les parties communes : 10 / 10.000

CAVE C-4

Cave numéro C- 4 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / dix millièmes dans les parties communes : 10 / 10.000

CAVE C-5

Cave numéro C- 5 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / dix millièmes dans les parties communes : 10 / 10.000

CAVE C-6

Cave numéro C- 6 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / dix millièmes dans les parties communes : 10 / 10.000

CAVE C-7

Cave numéro C- 7 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - quinze / dix millièmes dans les parties communes : 15 / 10.000

CAVE C-8

Cave numéro C- 8 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / dix millièmes dans les parties communes : 10 / 10.000

CAVE C-9

Cave numéro C- 9 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / dix millièmes dans les parties communes : 10 / 10.000

CAVE C-10

Cave numéro C- 10 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / dix millièmes dans les parties communes : 10 / 10.000

CAVE C-11

Cave numéro C- 11 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / dix millièmes dans les parties communes : 10 / 10.000

CAVE C-12

Cave numéro C- 12 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / dix millièmes dans les parties communes :

communes : 10 / 10.000

CAVE C-13

Cave numéro C- 13 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / dix millièmes dans les parties communes : 10 / 10.000

CAVE C-14

Cave numéro C- 14 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - quinze / dix millièmes dans les parties communes : 15 / 10.000

CAVE C-15

Cave numéro C- 15 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / dix millièmes dans les parties communes : 10 / 10.000

CAVE C-16

Cave numéro C- 16 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / dix millièmes dans les parties communes : 10 / 10.000

CAVE C-17

Cave numéro C- 17 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / dix millièmes dans les parties communes : 10 / 10.000

CAVE C-18

Cave numéro C- 18 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / dix millièmes dans les parties communes : 10 / 10.000

CAVE C-19

Cave numéro C- 19 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / millièmes dans les parties communes : 10 / 10.000

CAVE C-20

Cave numéro C- 20 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / dix millièmes dans les parties communes : 10 / 10.000

CAVE C-21

Cave numéro C- 21 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - douze / dix millièmes dans les parties communes : 12 / 10.000

CAVE C-22

Cave numéro C- 22 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / dix millièmes dans les parties communes : 10 / 10.000

CAVE C-23

Cave numéro C- 23 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / dix millièmes dans les parties communes : 10 / 10.000

CAVE C-24

Cave numéro C- 24 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - dix / dix millièmes dans les parties communes : 10 / 10.000

GARAGE G.1- G.2

Le double garage numéro G.1-G.2 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - quarante cinq / dix millièmes dans les parties communes : 45 / 10.000

GARAGE G.3- G.4

Le double garage numéro G.3-G.4 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - quarante cinq / dix millièmes dans les parties communes : 45 / 10.000

GARAGE G.6

Le garage numéro G.6 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - trente cinq / dix millièmes dans les parties communes : 35 / 10.000

GARAGE G.7- G.8

Le double garage numéro G.7-G.8 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - quarante cinq / dix millièmes dans les parties communes : 45 / 10.000

GARAGE G.10- PARKING P.9

Le double garage- parking numéro G.10-P.9 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local et l'emplacement proprement dits
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - quarante / dix millièmes dans les parties communes : 40 / 10.000

GARAGE G.17

Le garage numéro G.17 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - trente cinq / dix millièmes dans les parties communes : 35 / 10.000

GARAGE G.28

Le garage numéro G.28 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :

- trente cinq / dix millièmes dans les parties communes : 35 / 10.000

GARAGE G.29

Le garage numéro G.29 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - trente cinq / dix millièmes dans les parties communes : 35 / 10.000

GARAGE G.36

Le garage numéro G.36 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - trente cinq / dix millièmes dans les parties communes : 35 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.5

L'emplacement de parking numéro P5 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - trente cinq / dix millièmes dans les parties communes : 35 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.11

L'emplacement de parking numéro P.11 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.12

L'emplacement de parking numéro P.12 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.13

L'emplacement de parking numéro P.13 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :

- vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.14

L'emplacement de parking numéro P.14 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.15

L'emplacement de parking numéro P.15 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.16

L'emplacement de parking numéro P.16 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.18

L'emplacement de parking numéro P.18 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.19

L'emplacement de parking numéro P.19 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.20

L'emplacement de parking numéro P.20 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.21

L'emplacement de parking numéro P.21 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.22

L'emplacement de parking numéro P.22 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.23

L'emplacement de parking numéro P.23 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 35 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.24

L'emplacement de parking numéro P.24 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.25

L'emplacement de parking numéro P.25 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.26

L'emplacement de parking numéro P.26 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.27

L'emplacement de parking numéro P.27 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.30

L'emplacement de parking numéro P.30 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.31

L'emplacement de parking numéro P.31 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.32

L'emplacement de parking numéro P.32 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.33

L'emplacement de parking numéro P.33 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.34

L'emplacement de parking numéro P.34 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

EMPLACEMENT DE PARKING P.35

L'emplacement de parking numéro P.35 comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
- b) en copropriété et indivision forcée :

- vingt cinq / dix millièmes dans les parties communes : 25 / 10.000

REZ-DE-CHAUSSEE

L'APPARTEMENT A.0.01

Situé au rez-de-chaussée traversant gauche et comprenant

- a) en propriété privative et exclusive :
un hall, un hall de nuit une cuisine salle à manger living, un W.C., deux chambres, une salle de bains, une buanderie, une terrasse, un jardin privatif.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent quarante neuf / dix millièmes dans les parties communes 349 / 10.000
 - trois cent quarante neuf / mille quatre cent quatre vingtièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment A 349 / 1.480

L'APPARTEMENT B.0.01

Situé au rez de chaussée traversant centre gauche et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
un hall, un hall de nuit, une cuisine salle à manger living, un W.C., une chambre, une salle de bains , un dressing bureau, une buanderie, une terrasse ,un jardin privatif
- b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent trois / dix millièmes dans les parties communes 303 / 10.000
 - trois cent trois / mille quatre cent quatre vingtièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment B 303 / 1.480

L'APPARTEMENT B.0.02

Situé au rez-de-chaussée traversant centre droit et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
un hall, un hall de nuit une cuisine salle à manger living, un W.C., trois chambres, une salle de bains, une buanderie, une terrasse, un jardin privatif.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent quatre vingt/ dix millièmes dans les parties communes 380 / 10.000
 - trois cent quatre vingt /mille quatre cent quatre vingtièmes dans les parties communes

L'APPARTEMENT C.0.01

Situé au rez-de-chaussée traversant droit et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

un hall, un hall de nuit, une cuisine salle à manger, living, un W.C., trois chambres, une salle de bains une buanderie / rangement, deux terrasses, un jardin privatif.

b) en copropriété et indivision forcée :

- quatre cent quarante huit / dix millièmes dans les parties communes 448/ 10.000
- quatre cent quarante huit / mille quatre cent quatre vingtièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment C 448 / 1.480

OBSERVATION

Dans le complexe immobilier, les appartements du rez-de-chaussée bénéficient d'une surface à usage de terrasse et/ou jardin dont la jouissance privée leur est réservée à charge d'entretien. Ces jardins font partie de l'environnement ornemental de l'ensemble immobilier. Dès lors, en cas de défaut d'entretien, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du propriétaire défaillant.

PREMIER ETAGE

L'APPARTEMENT A.1.01

Situé au premier étage traversant extérieur gauche et comprenant

a) en propriété privée et exclusive :

un hall, un hall de nuit, une cuisine salle à manger living, un W.C., deux chambres, une salle de bains, une buanderie / rangement, un balcon.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent trente deux / dix millièmes dans les parties communes 332 / 10.000
- trois cent trente deux / mille huit cent quarante et unièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment A 332 / 1.841

L'APPARTEMENT A.1.02

Situé au premier étage traversant gauche et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

un hall, un hall de nuit, une cuisine salle à manger living, un W.C., deux chambre ,une salle de bains, une buanderie, un balcon

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent deux /dix millièmes dans les parties communes 302 / 10.000
- trois cent deux /mille huit cent quarante et unièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment A 302 / 1.841

L'APPARTEMENT B.1.01

Situé au premier étage traversant centre gauche et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall, un hall de nuit ,une cuisine salle à manger living, un W.C., deux chambres, une salle de bains , une buanderie /rangement, un balcon.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent vingt/ dix millièmes dans les parties communes 320 / 10.000
- trois cent vingt/ mille huit cent quarante et unièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment B 320 / 1841

L'APPARTEMENT B.1.02

Situé au premier étage traversant centre droit et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall,un hall de nuit, une cuisine salle à manger, living, un W.C., deux chambres, une salle de bains, une buanderie, un balcon.

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent sept / dix millièmes dans les parties communes 307 / 10.000
- trois cent sept / mille huit cent quarante et unièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment B 307 / 1.841

L'APPARTEMENT C.1.01

Situé au premier étage traversant droit et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall, un hall de nuit, une cuisine salle à manger, living, un W.C., deux chambres, une salle de bains, une buanderie / rangement, un balcon.

- b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent quatorze / dix millièmes dans les parties communes 314 / 10.000
 - trois cent quatorze / mille huit cent quarante et unièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment C 314 / 1.841

L'APPARTEMENT C.1.02

Situé au premier étage traversant extérieur droit et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
un hall, un hall de nuit, une cuisine salle à manger, living, un W.C., deux chambres, une salle de bains, une buanderie.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- deux cent soixante six / dix millièmes dans les parties communes 266 / 10.000
 - deux cent soixante six / mille huit cent quarante et unièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment C 266 / 1.841

DEUXIEME ETAGE

L'APPARTEMENT A.2.01

Situé au deuxième étage traversant extérieur gauche et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
un hall, un hall de nuit, une cuisine salle à manger living, un W.C., deux chambres, une salle de bains, une buanderie / rangement, un balcon.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent trente deux / dix millièmes dans les parties communes 332 / 10.000
 - trois cent trente deux / mille huit cent quarante et unièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment A 332 / 1.841

L'APPARTEMENT A.2.02

Situé au deuxième étage traversant gauche et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
un hall, un hall de nuit, une cuisine salle à manger living, un W.C., deux chambre, une salle de bains, une buanderie, un balcon
- b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent deux / dix millièmes dans les parties

- communes 302 / 10.000
- trois cent deux / mille huit cent quarante et unièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment A 302 / 1.841

L'APPARTEMENT B.2.01

Situé au deuxième étage traversant centre gauche et comprenant

- a) en propriété privative et exclusive :
un hall, un hall de nuit ,une cuisine salle à manger living, un W.C., deux chambres, une salle de bains , une buanderie / rangement, un balcon.
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - trois cent vingt/ dix millièmes dans les parties communes 320 / 10.000
 - trois cent vingt/ mille huit cent quarante et unièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment B 320 / 1.841

L'APPARTEMENT B.2.02

Situé au deuxième étage traversant centre droit et comprenant

- a) en propriété privative et exclusive :
un hall,un hall de nuit ,une cuisine salle à manger, living, un W.C., deux chambres, une salle de bains, une buanderie, un balcon.
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - trois cent sept / dix millièmes dans les parties communes 307 / 10.000
 - trois cent sept / mille huit cent quarante et unièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment B 307 / 1.841

L'APPARTEMENT C.2.01

Situé au deuxième étage traversant droit et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
un hall, un hall de nuit ,une cuisine salle à manger, living, un W.C., deux chambres, une salle de bains, une buanderie / rangement, un balcon.
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - trois cent quatorze / dix millièmes dans les parties communes 314 / 10.000
 - trois cent quatorze / mille huit cent quarante et unièmes dans les parties communes

L'APPARTEMENT C.2.02

Situé au deuxième étage traversant extérieur droit et comprenant

- a) en propriété privative et exclusive :
un hall, un hall de nuit, une cuisine salle à manger, living, un W.C., deux chambres, une salle de bains, une buanderie.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- deux cent soixante six / dix millièmes dans les parties communes 266 / 10.000
 - deux cent soixante six / mille huit cent quarante et unièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment C 266 / 1.841

TROISIEME ETAGE

L'APPARTEMENT A.3.01

Situé au troisième étage traversant extérieur gauche et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
un hall, un hall de nuit, une cuisine salle à manger living, un W.C., deux chambres, une salle de bains, une buanderie / rangement, un balcon.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent trente deux / dix millièmes dans les parties communes 332 / 10.000
 - trois cent trente deux / mille huit cent quarante et unièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment A 332 / 1.841

L'APPARTEMENT A.3.02

Situé au troisième étage traversant gauche et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
un hall, un hall de nuit, une cuisine salle à manger living, un W.C., deux chambres, une salle de bains, une buanderie, un balcon
- b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent deux / dix millièmes dans les parties communes 302 / 10.000
 - trois cent deux / mille huit cent quarante et unièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment A 302 / 1.841

L'APPARTEMENT B.3.01

Situé au troisième étage traversant centre gauche et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
un hall, un hall de nuit, une cuisine salle à manger living, un W.C., deux chambres, une buanderie / rangement, un balcon.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent vingt/ dix millièmes dans les parties communes 320 / 10.000
 - trois cent vingt/ mille huit cent quarante et unièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment B 320 / 1.841

L'APPARTEMENT B.3.02

Situé au troisième étage traversant centre droit et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
un hall, un hall de nuit, une cuisine salle à manger, living, un W.C., deux chambres, une salle de bains, une buanderie, un balcon.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent sept / dix millièmes dans les parties communes 307 / 10.000
 - trois cent sept / mille huit cent quarante et unièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment B 307 / 1.841

L'APPARTEMENT C.3.01

Situé au troisième étage traversant droit et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
Un hall, un hall de nuit, une cuisine salle à manger, living, un W.C., deux chambres, une salle de bains, une buanderie /rangement, un balcon.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent quatorze / dix millièmes dans les parties communes 314 / 10.000
 - trois cent sept/ mille huit cent quarante et unièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment C 314 / 1.841

L'APPARTEMENT C.3.02

Situé au troisième étage traversant extérieur droit et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
un hall, un hall de nuit, une cuisine salle à manger,
living, un W.C., deux chambres ,une salle de bains,
une buanderie.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- deux cent soixante six / dix millièmes dans les parties communes 266 / 10.000
 - deux cent soixante six / mille huit cent quarante et unièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment C 266 / 1.841

QUATRIEME ETAGE

L'APPARTEMENT A.4.01

Situé au quatrième étage traversant extérieur gauche et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
un hall, un hall de nuit ,une cuisine salle à manger
living, un W.C., deux chambres ,une salle de bains,
une buanderie /rangement, un balcon.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent dix sept / dix millièmes dans les parties communes 317 / 10.000
 - trois cent dix sept / mille huit centièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment A 317 / 1.800

L'APPARTEMENT A.4.02

Situé au quatrième étage traversant gauche et comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
un hall, un hall de nuit, une cuisine salle à manger
living, un W.C., deux chambres, une salle de bains,
une buanderie, un balcon
- b) en copropriété et indivision forcée :
- deux cent nonante neuf / dix millièmes dans les parties communes 299 / 10.000
 - deux cent nonante neuf / mille huit centièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment A 299 / 1.800

L'APPARTEMENT B.4.01

Situé au quatrième étage traversant centre gauche et comprenant

- a) en propriété privée et exclusive :
un hall, un hall de nuit ,une cuisine salle à manger
living, un W.C., deux chambres ,une salle de bains ,
une buanderie /rangement, un balcon.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent douze/ dix millièmes dans les parties communes 312 / 10.000
 - trois cent douze / mille huit centièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment B 312 / 1.800

L'APPARTEMENT B.4.02

Situé au quatrième étage traversant centre droit et comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive :
un hall, un hall de nuit ,une cuisine salle à manger,
living, un W.C., deux chambres ,une salle de bains,
une buanderie, un balcon.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent deux / dix millièmes dans les parties communes 302 / 10.000
 - trois cent deux / mille huit centièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment B 302 / 1.800

L'APPARTEMENT C.4.01

Situé au quatrième étage traversant droit et comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive :
un hall, un hall de nuit ,une cuisine salle à manger,
living, un W.C., deux chambres ,une salle de bains ,
une buanderie /rangement, un balcon.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent cinq / dix millièmes dans les parties communes 305 / 10.000
 - trois cent cinq /mille huit centièmes dans les parties communes spéciales du bâtiment C 305 / 1.800

L'APPARTEMENT C.4.02

Situé au quatrième étage traversant extérieur droit et comprenant :

- a) en propriété privée et exclusive :
un hall, un hall de nuit, une cuisine salle à manger, living, un W.C., deux chambres ,une salle de bains ,une buanderie.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante cinq / dix mille/
dix mille / dix millièmes dans les parties
communes 265 / 10.000
- deux cent soixante cinq / mille huit
centièmes dans les parties communes
spéciales du bâtiment C 265 / 1.800

VI. MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE

Modification à la répartition dans les parties communes:

Le tableau figurant dans le présent acte établit les quotités attribuées à chaque élément privatif dans les parties communes; la part contributive de chaque élément privatif dans les charges et dépenses communes de l'ensemble du complexe sont déterminées par les quotités déterminées ci-dessus et par des quotités spéciales définies ci-après au règlement de copropriété.

Jusqu'à l'achèvement complet des constructions, THOMAS & PIRON se réserve le droit de changer la répartition des quotités dans les parties communes

Modifications aux plans :

Les plans décrits ci-avant et annexés au présent acte pourront toujours faire l'objet de modifications pour autant que les autorisations urbanistiques soient obtenues et sous la condition que ces modifications ne nuisent en rien à la stabilité et à l'esthétique du bâtiment ainsi qu'aux droits acquis par les propriétaires.

Les architectes, en cours de construction, peuvent apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art.

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

Modifications à la composition des parties privatives et communes :

THOMAS & PIRON se réserve le droit de diviser un ou plusieurs étages autrement qu'il est prévu aux plans annexés au présent acte. Elle pourra le faire sans avoir à obtenir l'approbation des propriétaires futurs ou antérieurs ou de l'assemblée générale des copropriétaires, que ce soit de son propre chef avant la vente, soit après celle-ci à la demande d'un acquéreur.

A titre exemplatif mais nullement restrictif, il est précisé en outre que THOMAS & PIRON se réserve le droit inconditionnel d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartement en un seul (sous forme de duplex, par exemple), en ajoutant les quotités attachées à ces parties privatives, de retrancher une partie d'appartement pour le joindre à un appartement adjacent, de subdiviser les appartements et dès lors d'en ventiler les quotités, pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de céder des locaux privatifs et pour autant que les autorisations administratives requises soient obtenues.

Ces modifications ne sont citées que comme exemple et THOMAS & PIRON pourra, aux fins ci-dessus, effectuer tous travaux y compris aux parties communes.

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

La division ou la réunion éventuelle des appartements sera constatée devant notaire, soit dans un acte de vente, soit dans un acte de division de propriété rectificatif ou complémentaire. Si l'intervention des copropriétaires du bien était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

VII. MANDAT

THOMAS & PIRON est habilité à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant et notamment :

- le bail emphytéotique à intervenir avec la société distributrice d'électricité pour l'installation à l'intérieur des immeubles d'une cabine destinée à l'alimentation en électricité du complexe, et ce aux clauses et conditions que le mandataire jugera convenable.
- les actes d'acquisition ou de constitution de servitude ou de baux à intervenir avec la société anonyme Société Publique de Gestion de l'Eau, à Verviers.

Pour autant que de besoin, par le seul fait de leur acquisition, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable à la comparante THOMAS & PIRON, de les représenter à la signature de ces actes et plus généralement à tous actes apportant une modification ou un complément, quels qu'ils soient, au présent acte de base, sans devoir demander le concours des copropriétaires, jusqu'à ce que toutes les parties privatives aient été vendues; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession. Il profite à tous mandataires spéciaux ou généraux de THOMAS & PIRON, avec pouvoirs de substitution.

VIII. RENONCIATION A L'ACCESSION

La construction du complexe immobilier étant réalisée sur une parcelle de terrain qui au fur et à mesure de la vente d'un lot privatif deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, chaque cession emportera ipso facto renonciation par les comparants au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilière leur appartenant et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot privatif acquis par eux, avec les quotités y afférentes dans les parties communes du bien.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division du bien en lots privatifs et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent des articles 577-2 à 577-14 du Code civil et des dispositions des présents statuts.

IX. RESERVE DE MITOYENNETE

Thomas & Piron se réserve la propriété de la mitoyenneté gauche du complexe immobilier.

X. CONDITIONS REGISSANT LES VENTES SOUMISES A LA « LOI BREYNE »

A.- CAHIER DES CHARGES

Il a été établi un cahier général des charges régissant le complexe immobilier à ériger. Il contient le descriptif des travaux, matériaux et fournitures à mettre en oeuvre 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-oeuvre et le parachèvement des parties communes ainsi que des parties privatives.

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

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

Ce cahier des charges est annexé aux présentes sans devoir être transcrit.

B.- URBANISME

Suite à une demande adressée par le notaire Caroline REMON soussignée à la Ville de Namur en date du sept juin deux mil six, celle-ci, par lettre datée du trente juin deux mil six, a répondu ce qui suit :

« En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du
« 07/06/06 relative aux biens sis à Namur, rue Basse Marcelle,
« cadastrés section C n° 1319B, 1305k, 1288p, 1325d, 1324v et 1324r et
« appartenant à la Ville de Namur, nous avons l'honneur de vous
« adresser ci-après les informations visées à l'article 85, § 1^{er}, alinéa 1^{er},
« 1° et 2°, du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de
« l'Urbanisme et du Patrimoine :

« Les biens repris ci-dessus sont situés :

« 1° - dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique

« - en zone d'habitat et de services publics et d'équipements
« communautaires au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté
« de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé
« de produire ses effets pour les biens précités ;

« 2° - à destination publique dans le périmètre des plans communaux
« d'aménagement

« - n° 1001 K approuvé par A.R. du 14/12/60

« - n° 1001 N approuvé par A.R. du 14/01/66

« - n° 1001 A approuvé par A.R. du 28/06/47 et qui n'ont pas cessé de
« produire leurs effets pour les biens précités.

« Les biens n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le
« 1^{er} janvier 1999.

« Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré
« après le 1^{er} janvier 1977.
« Les biens n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de
« moins de deux ans.
« Veuillez agréer, Madame le Notaire, l'assurance de notre considération
« distinguée. »

Les biens n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme à l'exception de celui délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Namur en date du trente juin deux mil neuf à la société anonyme THOMAS & PIRON dont question ci-dessus, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur ces biens aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, à l'article 84, §2, alinéa 1er du Code Wallon de l'aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur ces mêmes biens.

En outre le notaire instrumentant déclare :

- * qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84, §1er et §2, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ; lesquels permis ont été délivrés par le Collège des Bourgmestre et Echevins de Namur comme dit ci-dessus.
- * qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;
- * que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme - Décret du 18 juillet 2002, article 40.

Information visée à l'article 85, §1er, alinéa 1, 3° du C.W.A.T.U.P., tel qu'il résulte du décret du 01/04/2004 relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné de la modification de l'article 85 du C.W.A.T.U.P. opérée par le décret du premier avril deux mil quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, dont il résulte que doivent désormais être mentionnées, dans tout acte de cession immobilière visé par l'article 85, les « données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués » ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée.

C.- CONDITIONS GÉNÉRALES

1. - Liberté hypothécaire.

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre le complexe immobilier quitte et libre de toutes charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient au profit d'un créancier quelconque, notamment en y employant le prix de vente.

2. - Propriété et jouissance.

Le transfert des quotités dans le terrain et de la propriété des constructions érigées aura lieu à la signature de l'acte authentique moyennant parfait paiement du prix, à concurrence des montants contractuels précisés à l'acte de vente.

L'occupation des lieux et 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.

L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux aux parties privatives vendues.

3.- Impôts et frais.

L'acquéreur supportera les taxes, impôts, charges et caetera, à partir de son entrée en jouissance; la taxe de bâtisse est à charge de l'acquéreur au prorata des quotités acquises.

La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient à des régies, sociétés de distribution et caetera. Les frais d'installation des compteurs dans les parties communes seront répartis forfaitairement entre les acquéreurs des différentes entités.

Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement privatifs et d'ouverture des divers compteurs pour le gaz, l'électricité et l'eau sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu. Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement privatifs pour le téléphone, et la télédistribution sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu. Pour ces services, seuls les tubages adéquats sont installés par le promoteur.

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

4. - Superficie du terrain.

La superficie n'est pas garantie, le plus ou moins fût-il supérieur au vingtième fera profit ou perte pour l'acquéreur sans modification quant au prix.

5. - Etat et servitudes.

Le bien est vendu et devra être délivré, dans l'état repris au plan et cahier des charges sauf dérogation. Il est en outre vendu avec toutes les charges et servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever, et notamment celles figurant à l'acte de base susvanté.

6. - 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 de son appartement. 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.

7. - Occupation.

Le bien vendu est libre d'occupation.

D. - PRIX - RÉVISION

1) Les prix et modalités de paiement sont fixés aux actes de vente.

Le prix fixé entre parties n'est pas sujet à application de la formule de révision dans la mesure où le délai pour l'exécution des travaux initialement prévu et précisé dans l'acte de vente peut être respecté.

2) Dans le cas contraire, le prix fixé dans l'acte de vente est sujet à révision suivant les modalités définies ci après.

Il n'y a pas lieu à révision lorsque le retard dans l'exécution des travaux est imputable au promoteur.

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

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

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

Dans la formule de révision, le terme "a s/S" est basé sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manoeuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure.

Dans ce terme

"S" est le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature de la convention et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure à la même date, et

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

Les termes "i" et "I" intervenant dans le paramètre "b i/I" représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux

matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Sa valeur est établie mensuellement par la Commission de la mercuriale des matériaux de construction siégeant au Ministère des Affaires économiques. "I" est cet indice en vigueur à la date de la signature de la convention.

"i" est cet indice enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel.

"c" est le terme fixe non sujet à révision.

Dans la formule de révision de la présente convention, les paramètres a, b et c ont respectivement la valeur forfaitaire indiquée ci après, en tenant compte du fait que le prix du bâtiment ne peut être sujet à révision qu'à concurrence de 80 % maximum, et que la valeur attribuée au paramètre "a" ne peut pas être supérieure à 0.50 :

a = 0,45 b = 0,35

c = 0,20

Les valeurs attribuées aux paramètres a, b et c ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.

La formule de révision se résout de la façon suivante : chacun des rapports "s/S" et "i/I" est réduit en un nombre décimal comprenant au maximum 5 décimales dont la cinquième est majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieure à 5.

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

Un bordereau d'état d'avancement de chantier établi par l'architecte sera annexé à la facture et fera preuve à suffisance de l'exigibilité de la tranche réclamée par le promoteur à l'acquéreur.

La TVA est à compter en sus pour chaque tranche facturée et est simultanément à charge de l'acquéreur.

3) Retard de paiements

1°) Toute somme échue et non payée sera de plein droit productive dès son échéance et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt calculé au taux de dix pour cent (10 %) l'an, jusqu'à parfait paiement.

En outre, à défaut pour l'acquéreur d'honorer les tranches de paiement, dans les quinze jours calendrier de l'envoi de la facture par le promoteur, celui-ci aura le droit, après notification adressée par simple lettre recommandée à l'acquéreur, restée sans effet dans un délai de dix jours calendrier à compter de la date d'envoi de ladite mise en demeure par lettre recommandée:

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

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

2°) A défaut de paiement des tranches prévues dans les délais requis, le promoteur se réserve la faculté de prendre inscription hypothécaire sur le bien vendu., sans préjudice a l'inscription d'office pour garantir le paiement du solde restant dû.

A cette fin, l'acquéreur donnera mandat irrévocable dans l'acte authentique de vente, au promoteur, pour en cas de non paiement, avoir la faculté de requérir inscription hypothécaire, a charge de l'acquéreur, pour sûreté du trois années d'intérêts au taux de 10 % et d'une somme égale à 30 % du solde restant du pour sûreté du paiement de la TVA et du remboursement de tous frais de poursuite et d'exécution ou autres débours non privilégiés par la loi.

3°) Nonobstant la faculté octroyée ci-dessus de requérir inscription hypothécaire en ce compris l'inscription d'office, l'acquéreur pourra cependant affecter le bien objet des présentes au profit d'un créancier hypothécaire de son choix, de manière à financer en tout ou en partie la présente acquisition, à condition d'en obtenir l'autorisation préalable du promoteur qui dispensera de l'inscription d'office et renoncera dès lors à l'action résolutoire.

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

1) l'inscription hypothécaire prise sur le bien vendu n'excédera pas, en principal (hors accessoires), 100 % du prix total toutes taxes comprises (quotités du terrain + valeur constructions + TVA + droits enregistrement) convenu dans la présente convention;

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

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

Pour toute inscription hypothécaire dérogeant à la double condition susmentionnée, l'accord exprès et préalable du promoteur est requis.

Par ailleurs, l'acquéreur s'interdit d'aliéner le bien vendu avant le paiement intégral du prix de vente au promoteur.

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

4°) 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 dispose pas de la faculté susmentionnée au point 3.1.b de majorer forfaitairement la facture impayée de 15 % 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 précitée, nonobstant ladite réclamation litigieuse. Il pourra, en outre, suspendre l'exécution des travaux aux parties privatives 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 au chapitre 8 des présentes 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.

E. - CAHIER DE CHARGES - ENTREPRENEURS ENREGISTRÉS

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 à l'acte de base dont question ci-dessus.

Les plans et descriptifs de travaux et matériaux se complètent mutuellement. Si certaines dérogations et/ou ajoutées spécifiques sont mentionnées au cahier général de charges annexé à l'acte de base dont question ci-avant, 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 de charge pour améliorer les techniques et/ou le confort des copropriétaires. Il en sera de même pour certaines modifications quant aux matériaux à mettre en oeuvre, pour autant qu'ils soient d'une qualité équivalente à ceux spécifiés au cahier de charges originaire contractuel.

En cas de contestation entre parties soussignées 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.

F. - DÉBUT DES TRAVAUX ET DÉLAI D'EXÉCUTION

Les délais d'exécution seront précisés dans les conventions de vente.

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure (par exemple les accidents, les 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 considérés comme jours ouvrables :

- les samedis, dimanches et jours fériés légaux
- les jours de vacances annuelles payées
- les jours de congés compensatoires conventionnels du bâtiment.
- les jours d'intempéries c'est-à-dire les jours pendant lesquels il est tombé quatre heures de pluie ou plus et/ou les jours où la température à huit heures du matin a été inférieure à moins deux degrés Celsius (suivant relevé de l'Institut Royal de Météorologie de Bruxelles - station la plus proche du chantier).
- les jours où le terrain est impraticable ou dangereux (gel au sol, neige persistante, boue excessive,...).

G. - INDEMNITÉS POUR RETARD

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au promoteur, celui-ci paiera à l'acquéreur une indemnité forfaitaire de vingt-cinq euros (25€) par jour calendrier de retard, montant comprenant le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location de l'appartement et autres préjudices subis.

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

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

H. - RÉCEPTIONS PROVISOIRE ET DÉFINITIVE

1.- Réception provisoire des parties privatives :

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

Sauf le cas où les parties s'accordent sur une date pour établir le procès-verbal de réception provisoire, 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 de l'appartement sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'ouvrage.
La dernière tranche de paiement, y compris les éventuels avenants, est intégralement due par l'acquéreur au promoteur, dès la date de réception provisoire. Les clefs ne seront remises à l'acquéreur qu'après ce dernier paiement.

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

La délivrance de la réception provisoire assortie de réserves actées rend également immédiatement exigible l'intégralité de la dernière tranche due.
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 exprès 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 sommerá 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 et après réception définitive des parties communes du bloc concerné.

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 de l'appartement sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur. 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 et l'acquéreur sera présumé accepter la réception définitive, 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.

Après la réception définitive, la responsabilité du promoteur ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la responsabilité décennale.

3.- Réception provisoire des parties communes.

Il est précisé que cette réception se réalisera en plusieurs phases en fonction de l'état d'achèvement de chacun des blocs A - B et C.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra désigner un délégué pour la réception de chaque phase. Il est précisé que les abords, les accès et le sous-sol ne pourront être réceptionnés que lors de l'achèvement des travaux de la dernière phase. Les frais de copropriété seront supportés par les copropriétaires comme précisé ci-après.

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 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.

Cette réception exclut à compter de sa date tout recours pour les vices cachés.

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 d'expiration 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.

I. - RESPONSABILITÉ DU PROMOTEUR

Le promoteur est solidairement responsable avec l'architecte, et les entrepreneurs des 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 précédant bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le promoteur originaire.

J. - 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 oeuvre 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 75 % 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.

K. - MODIFICATION DES FOURNITURES EN PARACHÈVEMENT

Les budgets mentionnés (au cahier de charges annexé à l'acte de base dont question ci-avant) 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 parmi ceux se trouvant dans la salle d'exposition Thomas & Piron.

Ces postes feront l'objet de décomptes, en plus ou en moins, payables suivant avancement des travaux correspondants, selon que les prix des fournitures et main d'oeuvre choisis par l'acquéreur sont supérieurs ou inférieurs aux budgets mentionnés.

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, le point F ci-avant sera de stricte application. Si l'acquéreur décide de faire placer un parquet, celui-ci ne pourra être mis en oeuvre qu'après un temps de séchage de la chape; aucun délai ne peut être garanti en ce cas.

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.

L. - CAUTIONNEMENT

THOMAS & PIRON déclare répondre relativement à la nature et à l'importance des travaux dont elle est chargée, aux conditions légales en matière d'agrément des entrepreneurs.

Cette société est enregistrée sous le numéro 111113.

Elle est en outre agréée en classe D huit comme il en a été justifié au notaire instrumentant (Décision ministérielle du dix-neuf janvier mil neuf cent nonante-six) - Agréation numéro 14.891.

Conformément aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un et de ses arrêtés d'application, elle constituera un cautionnement d'un montant égal à cinq pour cent du montant des constructions vendues comme en fera foi l'attestation qui sera remise à l'acquéreur.

Ce cautionnement sera libéré conformément à la loi Breyne lors des réceptions provisoire et définitive.

M. - 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 des 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 couvertures 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.

N. - FRAIS

L'acquéreur, qui s'y oblige, supportera en sus du prix les frais, taxes et honoraires à résulter de la présente vente et sa quote-part dans les frais de l'acte de base, quote-part fixée forfaitairement à six cent euros (600,00 eur) par appartement vendu et à cinquante euros (50,00 eur) par cave, emplacement de parking, emplacement de parking avec garage, double garage ou garage.

O. - COPROPRIÉTÉ

Sans préjudice aux dispositions particulières stipulées dans le présent acte (notamment article 27 du règlement de copropriété), notamment quant aux premières charges communes à payer au syndic ou à rembourser au promoteur, la répartition des charges communes entre vendeur et acquéreur s'établit comme suit :

a) Charges ordinaires et périodiques. Elles seront supportées par l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance, prorata temporis. Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur base de l'exercice précédent.

b) Charges extraordinaires.
Les charges communes extraordinaires décidées par l'assemblée générale ou par le syndic:

- avant le jour de la signature du compromis de vente : seront supportées par le vendeur, même si elles devenaient exigibles à compter de cette signature.
 - depuis le jour de la signature du compromis de vente jusqu'au jour de la réception de l'acte authentique : seront supportées par l'acquéreur s'il a reçu l'ordre du jour et une procuration pour assister à l'assemblée générale qui se tiendrait durant cette période. A défaut d'avoir consenti cette procuration, le vendeur sera tenu de supporter les charges extraordinaires mêmes non exigibles. Le vendeur sera cependant tenu de payer à la copropriété tous les appels de fonds demandés avant la signature de l'acte authentique même s'ils concernent le fonds de réserve.
- L'acquéreur supportera cependant le coût des travaux décidés durant cette période par le syndic.
- à compter du jour de la signature de l'acte authentique : seront supportées par l'acquéreur.

c) Fonds de réserve.

Sera décidé par la première assemblée des copropriétaires.

d) Décompte.

Les parties marquent leur accord de confier au syndic l'établissement des décomptes définitifs ainsi qu'il résulte de ce qui précède. Les sommes en résultant seront payées lors de la signature de l'acte authentique de vente par l'intermédiaire du notaire instrumentant à qui les parties confèrent tous mandats à cette fin.

e) Litiges en cours.

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

L'acquéreur supportera toutes les dettes résultant d'un litige né avant la date de l'acte authentique et devenues exigibles à compter de cette date.

f) Dispositions impératives.

Les accords dont question ci-avant aux points a) à e) sont conclus entre les parties, sans préjudice aux dispositions impératives dont peut se prévaloir l'association des copropriétaires.

P.- TOLÉRANCES - OBLIGATION DE L'ACQUÉREUR

Les cotes indiquées aux plans sont celles entre maçonneries nues, plafonnage non compris, et s'entendent avec une tolérance de cinq pour cent (5%) en plus ou en moins.

L'acquéreur doit prêter son concours, quand il sera nécessaire, pour l'accomplissement de toutes formalités requises pour l'édification de l'immeuble et pour son raccordement aux égouts, eau, gaz et électricité, téléphone; et la conclusion de toutes conventions réglant l'usage de ces utilités pour l'immeuble ou les immeubles du voisinage.

A ces fins, il donne mandat irrévocable par la signature du compromis de vente, au promoteur.

Il devra supporter toutes charges de copropriété au prorata de ses quotités dans les parties communes, à compter de la réception provisoire de ses locaux privés.

LOI BREYNE

Le texte intégral des articles 7 et 12 de la loi Breyne et de ses arrêts d'exécution est repris ci-après.

Article 7 : « Les conventions visées à l'article 1er de la présente loi, ainsi que les promesses de pareilles conventions, doivent :

- a) mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes.
- b) mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir/d'urbanisme et les conditions de ce permis, ou la convention concernant la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir/d'urbanisme ; dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir / d'urbanisme doit s'engager à remettre à son cocontractant, dans le mois de la réception de la notification de la décision concernant la demande dudit permis de bâtir/d'urbanisme, une copie certifiée conforme dudit permis et de ses conditions.
- b bis) mentionner si l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non la convention à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé, à des conditions à préciser; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à dater de la conclusion de la convention.
- c) contenir la description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet de la convention.
- d) comporter en annexes, les plans précis et cahier des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications. Ces plans et cahiers des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique, et lorsqu'il s'agit d'un appartement, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété.
L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une déclaration du notaire, reprise dans cet acte et selon laquelle ces documents sont en possession des parties.
- e) préciser le prix total de la maison ou de l'appartement, ou le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l'agrandissement et les modalités de paiement mentionné que le prix peut être révisé. Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale.
- e bis) mentionner l'existence des aides publiques régionales du logement et joindre en annexe du contrat les conditions de bases y afférentes.
- f) déterminer la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les dommages-intérêts pour retard d'exécution ou de livraison ; ces dommages-intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal du bien achevé auquel se rapporte le contrat.
- g) indiquer le mode de réception.
- h) contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours, connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article. La convention mentionne en tout cas dans un alinéa distinct et en caractère différent et gras, que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect des dispositions des article 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles, dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat.

Le Roi peut déterminer les conditions minima auxquelles doivent répondre les dispositions du présent article ».

Article 12 : « Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrément des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminées par le Roi.

Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de la loi du 20 mars 1991, tel qu'il est précisé à l'alinéa précédent, il est tenu de garantir l'achèvement de la maison ou de l'appartement, ou le cas échéant de la transformation ou de l'agrandissement, ou le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

Le Roi détermine la nature et les conditions de cette garantie ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Ceux-ci ont sur cette garantie un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27,5° de la loi hypothécaire. »

XI. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée du statut réel

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, il est établi comme suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que l'administration en général de la copropriété.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées ; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10, §4 du Code civil.

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

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

Il a été, en outre, arrêté, un règlement d'ordre intérieur général. Il vaudra entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit. Le règlement n'est pas de statut réel, et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

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

Article 3.- Division

L'acte de base et le règlement de copropriété relatés ci-dessus forment ensemble le statut de l'immeuble, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants

cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

Article 4.- Force obligatoire.

L'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble sont obligatoires dans toutes leurs dispositions pour tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit.

CHAPITRE II. - STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

Article 5.- Division en parties communes et privatives.

L'immeuble comprend des parties privatives et des parties communes.

Les parties communes appartiennent indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des actes et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision des copropriétaires, à tous les propriétaires, chacun pour une fraction, et les parties privatives appartiennent à chacun des copropriétaires en propriété privative et usage exclusif.

Article 6.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotités dans les parties communes dans l'immeuble attachées à chaque lot privatif sont fixées plus haut dans le présent acte de base. Pour le calcul, il a été tenu compte du volume, du nombre de mètres carrés construits.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres locaux, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie par le présent acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité requise par la loi

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

Article 7.- Parties communes

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

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux lots privatifs pour améliorations, embellissements ou autrement, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix des copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

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

Cette description n'est pas immuable puisque c'est le critère d'usage ou d'affectation qui détermine le caractère commun ou le caractère privatif d'un élément.

Règle d'interprétation : En cas de doute sur le caractère commun ou privatif d'un élément de construction ou d'équipement, d'une partie ou d'une chose, la préférence sera donnée au caractère commun.

L'objet du présent article est ainsi de déterminer les éléments de l'immeuble qui doivent être considérés comme privatifs ou communs.

1. 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.

2. Balcons et terrasses :

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

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 balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

3. Canalisations - Raccordements généraux :

Sous réserve de ce qui est stipulé dans l'acte de base relativement aux parties communes, 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, pour ce qui regarde la section située à l'intérieur de l'immeuble, servant à l'usage exclusif de l'immeuble et intéressant la copropriété sont parties communes.

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

4. Façades :

La façade est un élément commun à l'immeuble.

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

5. Fenêtres :

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis sont des éléments communs, et les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs.

Dès lors, les travaux de peinture sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord et par l'intermédiaire de cette dernière.

Les travaux de peinture des fenêtres et portes-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

6. Garde-corps et balustrades:

Il est renvoyé à cet égard aux précisions contenues sous les numéros deux et cinq.

7. Locaux à usage commun:

Sont également communs, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, poubelles et les tuyauteries communes de distribution et servant à l'immeuble.

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

8. Gros murs – Fondations :

Il est rappelé que les fondations, gros murs et piliers de soutènement sont des parties communes de l'immeuble.

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

9. Murs intérieurs séparant deux lots :

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

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

10. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs:

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

11. Murs intérieurs des locaux privatifs :

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

12. Murs (revêtements et enduits) :

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

13. Plafonds et planchers - Gros oeuvre :

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

14. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits :

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

15. Sol et sous sol :

Le terrain est une partie commune de l'immeuble. Il en est de même pour les jardins et allées. Les jardinets à l'arrière sont toutefois à jouissance privative.

16. Terrasses (étages) :

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

Si les terrasses sont à usage exclusif d'un des propriétaires, le revêtement spécial qui les recouvre est un élément privatif.

17. Toit:

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

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun. L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

18. 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.

En égard à ce qui précède, l'escalier est une partie commune spéciale aux bâtiments A-B-C

19. Electricité :

Il est rappelé que l'ensemble de l'équipement électrique et les locaux abritant l'infrastructure électrique servant ou desservant l'ensemble de l'immeuble sont des parties communes.

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, l'ascenseur et sa machinerie, les dégagements du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, est déclaré partie commune en ce sens qu'il dessert toute l'immeuble.

L'infrastructure à usage exclusif d'un lot privatif est privatif pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot desservi.

20. Portes palières:

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

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

21. Entrée et hall :

L'entrée commune, le hall ou sas, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonie intérieure et leurs accessoires, le circuit de télédistribution sont des parties communes spéciales à chaque bâtiment A-B-C

22. L'ascenseur :

L'ascenseur, sa machinerie et tous ses accessoires sont des parties communes spéciales à chaque bâtiment A-B-C

23. Les jardins, l'aire de manœuvre des emplacements de parking et la porte donnant accès aux parking en sous sol

Les jardins, les allées, l'aire de manœuvre des emplacements de parking, la porte d'accès et son système d'ouverture sont des parties communes.

Le niveau technique dans les combles est également un élément commun avec toutes les installations s'y trouvant sauf ascenseurs et machinerie d'ascenseur.

Article 8.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble

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

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

La fraction des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les locaux 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 fraction des parties communes qui en dépendent comme accessoire inséparable.

Article 9.- Définition des parties privatives:

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'appartement ou du local, à l'exception des parties communes. Ainsi sont privatifs, le plancher, le parquet, carrelages ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes, les portes palières (faces intérieures), les menuiseries et quincailleries, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements, des locaux polyvalents et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water closet, salle de bains, et caetera...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement, du local polyvalent, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, est également privatif tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple le chauffage électrique individuel, conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, les compteurs privatifs, et caetera...

Article 10.- 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.

Sont incompatibles 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.

Les propriétaires des locaux privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

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, qui n'est pas de statut réel.

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

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 12 ci-après, relatives aux "transformations".

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

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou 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 privés.

Article 11. - Des limites de la jouissance des parties privatives :

ASPECT EXTERIEUR - HARMONIE DE L'ENSEMBLE

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des locaux privés ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale de l'ensemble de l'immeuble prise à l'unanimité. S'il s'agit de l'architecture des façades il faudra en outre l'accord de l'architecte auteur du projet ou à défaut l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les propriétaires pourront installer des persiennes ou autres dispositifs de protection intérieure qui devront être désignés par l'assemblée générale.

Tous travaux de peinture aux façades (y compris les éléments de décoration et les éléments privés tels que châssis de fenêtres, garde-corps et persiennes) ainsi qu'aux parties communes et aux éléments privés visibles de l'extérieur devront être faits aux époques décidées par l'assemblée générale intéressée.

Quant aux autres travaux relatifs aux lots privés dont l'entretien intéresse l'harmonie générale, ils devront être effectués, par chaque propriétaire, en temps utiles et de manière que l'ensemble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part des propriétaires, ceux-ci seront passibles, après un dernier préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le syndic, d'une amende de vingt cinq euro par mois de retard au profit du Fonds de Réserve. Ce montant est indexable.

LOCATION

Le copropriétaire pourra donner sa propriété privée 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.

EMPLACEMENTS DE PARKING ET GARAGES

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé à l'exclusion de tous véhicules industriels.

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

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

Sont interdits dans les voies d'accès vers les emplacements de parking et garages, 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 l'immeuble.

Le promoteur se réserve le droit de vendre les emplacements de parking à des tiers.

Article 12.- 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 quart des voix, et sous surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

CHAPITRE III.- ASSOCIATIONS DES COPROPRIETAIRES

Article 13.- Dénomination - Siège

L'association sera dénommée " **résidence Baduelle** "

Association des copropriétaires de la résidence Baduelle

L'association de copropriétaires a son siège dans l'immeuble.

Article 14.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies:

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

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

Article 15.- 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 de l'immeuble n'entraîne pas la dissolution de l'association.

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

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

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

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble, objet du présent acte de base.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateur. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Le code des sociétés s'applique à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée 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 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 16.- 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 propriétaires de tous meubles qui sont nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien...à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antenne, tableaux, objets décorant des parties communes...

Article 17.- Objet social:

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

Article 18.- Solidarité divise 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.

Article 19.- 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 privatif, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le

début de la procédure, le syndic de l'immeuble, qui a son tour en informe les autres copropriétaires.

Article 20.- Organes de l'association des copropriétaires:

I. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

1.- Pouvoirs :

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

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

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

A titre exemplatif, les pouvoirs de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de l'immeuble sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.
- décider de tout ce qui est relatif aux parties communes,
- décider de tout ce qui touche à l'harmonie de l'immeuble,
- décider de la reconstruction totale ou partielle de l'immeuble.

2.- Composition :

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quelque 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.

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, §7.

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

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

Un mandataire ne pourra représenter des copropriétaires pour un nombre de voix supérieur à la somme de voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale, et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative mais ils devront, à

peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

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

La première assemblée générale sera convoquée à l'initiative de Thomas & Piron ou par le syndic désigné par lui, lequel fixera l'ordre du jour, avant la première réception provisoire privative, et de telle manière que le syndic soit désigné à temps pour être opérationnel au moins quinze jours avant la première réception provisoire privative.

L'assemblée générale annuelle se tient donc à date fixe. Cependant, sur proposition du syndic, l'assemblée générale peut décider à la majorité simple des voix présentes ou représentées de modifier la date de sa réunion ordinaire annuelle. En ce cas, la convocation à la première assemblée dont la date a été modifiée devra se faire par lettre recommandée par application du paragraphe 4 ci-après.

4.- Date et lieu des assemblées générales extraordinaires :

L'assemblée générale annuelle se tient à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

5.- 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'autoriser la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

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

6. Ordre du jour :

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

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

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

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'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 élira obligatoirement le syndic et éventuellement les membres du Conseil de Gérance, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

7. 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 à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, dissidents ou incapables.

8. Délibérations :

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part 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.

Aucune personne mandatée par l'association de 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.

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 de 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.

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

Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de partager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour, le plus de voix.

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

Les copropriétaires disposent d'une voix par millièmes (1.000) qu'ils possèdent dans les parties communes

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux écrits sur un registre spécial déposé au siège de l'association des copropriétaires. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Ce registre est signé par le président, les assesseurs, et le syndic.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

9. Majorités :

L'assemblée générale décide à LA MAJORITE DES TROIS QUARTS DES VOIX :

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

L'assemblée générale décide à LA MAJORITE DES QUATRE CINQUIEMES DES VOIX :

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

L'assemblée générale décide à L'UNANIMITE DES VOIX :

- a) de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété;
- b) de dissoudre l'association des copropriétaires ;
- c) de la reconstruction totale de l'immeuble.

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

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

b) Par un occupant :

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

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

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

11. Opposabilité :

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

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

12. Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité des trois quart des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

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

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires propriétaires 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 présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

II. SYNDIC.

1. Nomination

Le premier syndic sera désigné par le promoteur avant la première assemblée générale de la copropriété. Le syndic ainsi nommé a l'obligation de convoquer cette première assemblée générale de la copropriété et d'établir les premières répartitions des charges communes entre tous les copropriétaires. Son mandat, conformément aux dispositions légales, expirera de plein droit lors de cette première assemblée générale laquelle peut évidemment renouveler le mandat du syndic désigné ci-avant.

Son mandat ne peut excéder cinq ans. Son mandat est renouvelable.

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

2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire

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

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

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

3. Publicité

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes 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 de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

5- Pouvoirs :

Le syndic aura les pouvoirs définis par l'article 577-8 paragraphe 4 et ceux définis par l'assemblée générale.

6- Rémunération :

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

7- Démission :

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

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

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 21.- Frais communs

I. Composition des charges

Sont considérées comme **charges communes à l'immeuble** sans que cette liste ne soit limitative :

- a les frais d'entretien et de réparation des parties communes de l'immeuble en ce compris le jardin, les clôtures et haies ainsi que les abords ;
- b les frais d'administration et gestion de l'immeuble;
- c les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes s'il s'agit d'une partie commune;
- d les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires de l'ensemble de l'immeuble;
- e les primes d'assurance obligatoire relative à l'immeuble;
- f les indemnités dues par la copropriété de l'immeuble constituée en faute;
- g les frais de reconstruction de l'ensemble détruit ;
- h les frais éventuels du personnel d'entretien et de surveillance.

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

Sont considérées comme **charges communes spéciales** à chaque bâtiment :

- a) les dépenses relatives à l'entretien et réparation de l'ascenseur
- b) les dépenses relatives à l'entretien et réparation des halls et cages d'escalier

II. Premières charges communes (outre celles définies aux conditions générales des ventes)

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

- 1) les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité en fonction des dispositions prévues au cahier des charges.
- 2) le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.

Observation : D'une manière générale, la reprise des compteurs communs (eau, gaz et électricité) ainsi que les frais d'entretien du chauffage

se feront par la copropriété dès la réception provisoire du premier appartement. Ces coûts seront répartis entre les copropriétaires à concurrence de leurs quotes-parts dans les parties communes.

3) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou le comparant.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes générales et spéciales.

III. Charges communes de fonctionnement

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

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien du complexe immobilier, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, et caetera..., qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

Article 22.- Consommations individuelles :

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services ainsi que les frais du chauffage individuel sont payés et supportés par chaque propriétaire. Il en va de même pour les redevances éventuelles payables aux différents fournisseurs.

Article 23.- Impôts

Tant que les impôts relatifs à l'immeuble ne sont pas 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.

Article 24.- Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes à l'immeuble et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 25. - 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 26.- 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.

Article 27.- Modification de la répartition des charges

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

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

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic 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 revenues 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 28.- Cession d'un lot

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée au syndic de l'association des copropriétaires, les renseignements prévus à l'article 577-11 du code civil.

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 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 leur 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, sans préjudice de conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette. **Pour le cas où le promoteur devrait contribuer au fonds de réserve, cette contribution est considérée comme avance récupérable à charge de l'acquéreur définitif du bien**

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 1er 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.

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 29.- Généralités

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

Article 30.- Genre de réparations et travaux:

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 31.- Réparations urgentes:

Le syndic a 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.

Article 32.- Réparations ou travaux non urgents:

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

Ils ne pourront être décidés que à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés

Article 33.- 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 et caetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

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

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

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

Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords.

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

Article 34.- De la responsabilité en général :

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété.

Article 35.- Assurance :

Chaque entité devra être couverte contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes :

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction,
- b) le recours des voisins,
- c) le chômage immobilier,
- d) les frais de déblai et de démolition,
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat.

Article 36.- Cas de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque sur un compte spécial.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 37.- De l'utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction de l'immeuble, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

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

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction de l'immeuble, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble ou l'ensemble immobilier n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

CHAPITRE VII. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 38.- 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.

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 20 paragraphe 10.

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

Section 1 .- Conseil de gérance - Syndic

Article 39.- Conseil de gérance:

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

En cas d'absence, le président et les assesseurs pourront chacun déléguer leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix, parmi les autres copropriétaires, pourvus d'une procuration en bonne et due forme, générale ou spéciale.

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

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

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

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix.

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

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de un an renouvelable.

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

Article 40.- Nomination du syndic:

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

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

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

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

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

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

Article 41.- Attribution du syndic:

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

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

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

Il sera souscrit 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, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - 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 relatives à l'immeuble, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

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

Article 42.- Mandat du syndic:

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

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

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

Article 43.- Comptabilité:

A. PROVISION POUR CHARGES COMMUNES

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties commune, 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 trois mois.

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

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

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

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

B. PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou le décompte

des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai des trente jours, sera débiteur de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt de douze pour cent l'an.

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

Le règlement des charges communes 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 trois mois de charges.

C. RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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.

Le syndic est autorisé à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble ou dans l'ensemble immobilier, 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.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

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

Section 2. Aspect extérieurs

Article 44.- 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. Il en va de même pour l'entretien du jardin, des aires de manœuvres et de la devanture.

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

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 de parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les halls, les dégagements, la cage d'escalier, les locaux à poubelles; d'assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Article 45 - Entretien et aspect:

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

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

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

Section 3.- Ordre intérieur

Article 46. - 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 lot privatif 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.

Article 47. - Aspect - Tranquillité :

Les parties communes, notamment les halls, le sas d'entrée, l'escalier, les paliers, les dégagements, les accès, le jardin et son accès, les aires de manœuvres devront être maintenues libres en tous temps.

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

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

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

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

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

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

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble, des chiens, chats et oiseaux non divaguant.

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

Section 4.- Moralité - Tranquillité - Destination des locaux.

Article 48.- Mode d'occupation:

a) Généralités

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

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

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

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les occupants de l'immeuble.

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

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

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

Les appartements sont destinés à l'usage de logement.

L'exercice d'une profession libérale est autorisée sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises. Il est interdit d'exercer une activité commerciale.

b) Dispositions concernant les emplacements de parking

L'entrée et les aires de manœuvres de véhicules, devront être maintenues libres en tout temps.

Les propriétaires et usagers devront veiller à ce que l'usage de l'emplacement de parking n'entraîne pas d'inconvénient pour les autres habitants de l'immeuble et usagers des emplacements

Ils devront éviter tous bruits et particulièrement entre vingt heures et huit heures (usage d'avertisseur sonore, bruit du moteur), tous dégagements de gaz brûlés.

Ils devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.

Il est strictement interdit à tout propriétaire ou usager de procéder à aucune exposition, publicité ou vente publique de véhicules, ou d'entreposer quoique ce soit, sauf autorisation spéciale du conseil de gérance.

Le stationnement des véhicules sur les aires de manœuvres ne peut être autorisé.

L'entretien du parking sera organisé par le syndic de l'immeuble,

c) Transmission des obligations :

1.- Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, qui fera partie intégrante des baux.

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

3.- Les propriétaires sont tenus de remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété.

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, §4 du Code civil.

Article 49.- Publicité :

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble. Les plaques professionnelles sont autorisées.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, hall et passages.

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

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

Article 50.- Interdictions:

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

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

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

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

Article 51.- Divers :

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

Section 5.- Répartitions des frais de chauffage d'eau et d'électricité

Article 52.-Chauffage :

Une chaudière collective au gaz est située dans les locaux techniques en toiture.

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

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

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

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

Article 53.- Eau :

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

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

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

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

Article 54.- Electricité :

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes.

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

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations des compteurs privatifs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

Section 6.- Différends

Article 55.- Règlement des différends :

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

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

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

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

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

Article 56.- Conservation et diffusion des documents :

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

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de l'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 règlements devront : ou bien être transcrits en entier dans tous les 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 règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Article 57.- 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.

VIII. DISPOSITIONS FINALES

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.

Les plans ne seront pas transcrits

DROIT D'ECRITURE

Droit de cinquante euros (50,00 €) payé sur déclaration par le notaire instrumentant.

DONT ACTE

Fait et passé à Namur, au Cabinet de Monsieur le Bourgmestre, Esplanade de l'Hôtel de Ville, 1 à 5000 Namur

Et lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

Suivent les signatures

2009/425/3062/N

Enregistré au Bureau de l'Enregistrement de Namur 1

Le cinq octobre deux mille neuf

Vol 1048 Fol 38 Case 06 – trente six Rôle(s) un Renvoi(s)

Reçu la somme de : vingt cinq euros (25,00)

L'Inspecteur Principal (signé)

Suit une première annexe étant permis d'urbanisme avec les plans cachetés par la Ville de Namur

Enregistré au Bureau de l'Enregistrement de Namur 1
Le cinq octobre deux mille neuf
Vol 42 Fol 85 case 13 - treize Rôle(s) sans Renvoi
Reçu la somme de : vingt-cinq euros (25,00)

L'Inspecteur Principal (signé)

Suit une deuxième annexe étant plans d'exécution

Enregistré au Bureau de l'Enregistrement de Namur 1
Le cinq octobre deux mille neuf
Vol 42 Fol 85 Case 13 - quatre Rôle(s) sans Renvoi
Reçu la somme de : vingt-cinq euros (25,00)

L'Inspecteur Principal (signé)

Suit une troisième annexe étant le cahier des charges des travaux

Enregistré au Bureau de l'Enregistrement de Namur 1
Le cinq octobre deux mille neuf
Vol 42 Fol 85 Case 13 - quatorze Rôle(s) sans Renvoi
Reçu la somme de : vingt-cinq euros (25,00)

L'Inspecteur Principal (signé)

POUR EXPEDITION CONFORME