

Etudes de Maîtres

Paul REARD

Notaire à WAREMME - 6, rue Porte de Liège

Guy FENAUX

Notaire à WAREMME - 31, rue de Huy

---

# **COMPLEXE IMMOBILIER**

**RESIDENCE « CHARLEMAGNE »**

**à WAREMME**

**à l'angle de la Place Ernest Rongvaux  
et de la rue des Combattants**

**ACTE DE BASE**

Réalisation :  
**Alfons LENAERS**  
Heuvelstraat, 30  
KERNIEL

## TABLE DES MATIERES.

### A C T E     D E     B A S E.

|   | Pages |
|---|-------|
| Comparution.  | 1     |
| <u>CHAPITRE I.- EXPOSE PRELIMINAIRE.</u>  |       |
| - Désignation et origine de propriété.  | 2     |
| - Projet de construction.   | 3     |
| - Plans.  | 4     |
| - Permis de bâtir.  | 4     |
| <u>CHAPITRE II.- DESCRIPTION DE L'ENTITE RESI-</u><br><u>DENTIELLE I.</u>   |       |
| <u>SECTION A.-</u> Analyse des plans.   | 5     |
| <u>SECTION B.-</u> Remarques concernant le chapitre II.   | 8     |
| <u>CHAPITRE III.- DIVISION DU COMPLEXE</u><br><u>MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION</u><br><u>FORCEE.</u>                             |       |
|   | 12    |
| <u>SECTION A.-</u> Mise sous le régime de la copropriété et de<br>l'indivision forcée.  | 13    |
| <u>SECTION B.-</u> Définition des parties et choses communes.   | 14    |
| <u>SECTION C.-</u> Statut des parties communes.   | 15    |
| <u>SECTION D.-</u> Répartition des quotités en copropriété.   | 16    |
| <u>CHAPITRE IV.- PARTIES PRIVATIVES.</u>  |       |
| <u>SECTION A.-</u> Définition.  | 18    |
| <u>SECTION B.-</u> Statut des parties privatives.   | 19    |
| <u>CHAPITRE V.- MISE EN COPROPRIETE DU TERRAIN</u><br><u>D'ASSIETTE DU COMPLEXE - RENONCIATION AU DROIT D'AC-</u><br><u>CESSION - ENGAGEMENT DE VENDRE.</u> |       |
|   | 20    |
| <u>CHAPITRE VI.- REGLES RELATIVES A LA VENTE</u><br><u>DES LOTS PRIVATIFS DEPENDANT DU FUTUR COMPLEXE IMMOBILIER.</u>                                       |       |
|   | 23    |
| <u>CHAPITRE VII.- SERVITUDES.- OBLIGATIONS DI-</u><br><u>VERSES.</u>  |       |
|   | 24    |
| <u>CHAPITRE VIII.- RESERVE DE MITOYENNETE.</u>  |       |
|   | 28    |
| <u>CHAPITRE IX.- RENONCIATION AU DROIT D'ACCES-</u><br><u>SION.</u>   |       |
|   | 28    |
| <u>CHAPITRE X.- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIE-</u><br><u>TE;</u>   |       |
|   | 29    |

## REGLEMENT DE COPROPRIETE.

|   | Pages. |
|---|--------|
| EXPOSE GENERAL.   | 1      |
| Article 1.-   | 1      |
| <u>TITRE I.- STATUT REEL DU COMPLEXE.</u>   |        |
| <u>CHAPITRE I.- ADMINISTRATION DU COMPLEXE.</u>   | 1      |
| Article 2.- Organes d'Administration.   | 1      |
| A. Assemblées générales:  |        |
| Article 3.- Assemblée constitutive - Assemblée statutaire et assemblée générale extraordinaire. | 2      |
| Article 4.- Convocations.   | 2      |
| Article 5.- Composition et tenue de l'assemblée - Procès-verbaux.                               | 3      |
| Article 6.- Quorum des présences.   | 4      |
| Article 7.- Voie - Majorités.   | 5      |
| Article 8.- Pouvoirs extraordinaires.   | 5      |
| B. Conseil de gérance:  |        |
| Article 9.-   | 5      |
| C. Syndic.  |        |
| Article 10.- Nomination, révocation, démission, rémunération.                                   | 6      |
| Article 11.- Mission du syndic.   | 6      |
| Article 12.- Mandat du syndic.  | 8      |
| D. Entretien des parties communes.  |        |
| Article 13.-  | 8      |
| Article 14.-  | 8      |
| <u>CHAPITRE II.- CHARGES ET RECETTES COMMUNES.</u>  |        |
| <u>SECTION 1.- Charges communes générales et spéciales.</u>                                     |        |
| Article 15.- Définition.  | 8      |
| Article 16.- Enumération.   | 9      |
| <u>Section 2.- Chauffage - eau chaude - fluides - impôts.</u>                                   |        |
| Article 17.-  | 10     |
| Article 18.-  | 11     |
| Article 19.-  | 11     |
| Article 20.- Répartition des charges d'impôts.  | 11     |

**Section 3.- Réparations.**

|  |    |
|--|----|
| Article 21.-   | 11 |
| Article 22.- Réparations urgentes.   | 12 |
| Article 23.- Réparations indispensables mais non urgentes et les travaux d'entretien courant.                      | 12 |
| Article 24.- Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque. | 12 |
| Article 25.-   | 12 |

**Section 4.- De la responsabilité en général. Assurances et reconstruction.** 13

|   |    |
|---|----|
| Article 26.- De la responsabilité en général.   | 13 |
| Article 27.- De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie. | 13 |
| Article 28.- Des risques et leur couverture.  | 14 |
| Article 29.- Assurance-incendie et reconstruction.  | 15 |
| Article 30.- De la responsabilité civile - Thiers - Bris de Glace et dégâts des eaux.         | 15 |
| Article 31.- Assurance "Accidents de travail et autres.                                       | 16 |
| Article 32.- Assurance couvrant l'utilisation de l'ascenseur.                                 | 16 |
| Article 33.- Assurance du mobilier - Locataires.  | 16 |
| Article 34.- Garages.   | 17 |
| Article 35.- Obligations des copropriétaires en matières d'assurances.                        | 17 |
| Article 36.- Cas d'un sinistre.   | 17 |
| Article 37.- De l'utilisation des indemnités.   | 17 |
| Article 38.- Des assurances supplémentaires.  | 19 |
| Article 39.- Destruction de l'immeuble - Vétusté Fin de l'indivision.                         | 19 |
| Article 40.- Charges des assurances.  | 20 |

**Section 5.- Règlement des charges communes.**

|   |    |
|---|----|
| Article 41.- Relevés de comptes.                              | 20 |
| Article 42.- Caisses communes.                                | 21 |
| Article 43.- Fonds de réserve.                                | 21 |
| Article 44.- Indivision - Usufruit.                           | 21 |
| Article 45.- Mesures de contrainte.                           | 22 |
| Article 46.- Rapports avec les locataires.                    | 23 |
| Article 47.- Bonification d'intérêts ou indemnités au syndic. | 23 |

**Section 6.- Recettes communes.**

|              |    |
|--------------|----|
| Article 48.- | 23 |
|--------------|----|

**Section 7.- Mutation de biens privés.**

|              |    |
|--------------|----|
| Article 49.- | 23 |
|--------------|----|

|  |           |
|--|-----------|
| <b><u>CHAPITRE III.- DESTINATION DES LOCAUX PRIVATIFS.</u></b>         |           |
| <b>Article 50.-</b>  | <b>24</b> |
| <b><u>CHAPITRE IV.- DESACCORD - PROCEDURE - RECOURS.</u></b>           |           |
| <b>Article 51.-</b>  | <b>25</b> |
| <b>Article 52.-</b>  | <b>25</b> |
| <b>Article 53.-</b>  | <b>25</b> |
| <b>TITRE II.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.</b>                         |           |
| <b><u>CHAPITRE I.- GENERALITES.</u></b>                                |           |
| <b>Article 54.- Dispositions générales.</b>                            | <b>25</b> |
| <b><u>CHAPITRE 2.- OCCUPATION DES ENTITES RESIDENTIELLES</u></b>       |           |
| <b>Article 55.- Occupation des biens privés.</b>                       | <b>26</b> |
| <b>Article 56.- Aspect extérieur. Harmonie de l'immeuble.</b>          | <b>27</b> |
| <b>Article 57.- Publicité.</b>   | <b>27</b> |
| <b>Article 58.- Animaux.</b>   | <b>28</b> |
| <b>Article 59.- Usage des appareils communs.</b>                       | <b>28</b> |
| <b>Article 60.- Déménagements.</b>                                     | <b>28</b> |
| <b>Article 61.- Charges administratives.</b>                           | <b>28</b> |
| <b>Article 62.- Ascenseur.</b>   | <b>29</b> |
| <b>Article 63.- Utilisation des parties communes.</b>                  | <b>29</b> |
| <b><u>CHAPITRE 3.- DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENTITE "GARAGES".</u></b> |           |
| <b>Article 64.- Règles d'utilisation.</b>                              | <b>29</b> |
| <b><u>CHAPITRE 4.- SERVICE D'ENTRETIEN.</u></b>                        |           |
| <b>Article 65.-</b>  | <b>30</b> |
| <b><u>CHAPITRE 5.- BAUX - DROIT DE PREFERENCE.</u></b>                 |           |
| <b>Article 66.-</b>  | <b>31</b> |
| <b>Article 67.-</b>  | <b>32</b> |
| <b>DISPOSITIONS GENERALES.</b>   | <b>33</b> |
| <b><u>ACTE COMPLEMENTAIRE.</u></b>                                     |           |

L'an mil neuf cent septante-sept, le vingt-sept juin.

Devant Nous, Maître Paul REARD, détenteur de la minute  
et Maître Guy FENAUX, tous deux notaires à Waremmé.

- ONT COMPARU: -

A) D'une part:

Monsieur Alfons Joseph LENAERS, entrepreneur, né à Kerniel le quinze août mil neuf cent dix-huit, et son épouse Madame Maria, Catharina, Joanna PIPELEERS, sans profession, née à Kerniel le huit janvier mil neuf cent vingt et un, demeurant ensemble à Kerniel, Heuvelstraat, 30;

Mariés à Kerniel le deux octobre mil neuf cent quarante-deux sans avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales ni introduit à ce jour de demande en modification de leur régime matrimonial;

Ci-après dénommés: "le constructeur";

et B) D'autre part:

a. Monsieur Albert, Joseph, Oscar HOUART, gérant de société, né à Lantin le seize août mil neuf cent vingt-sept et son épouse Madame Jeanne Marie Thérèse Victorine CLAVIER, sans profession, née à Rouvrex le seize avril mil neuf cent dix-neuf, demeurant ensemble à Ligny, l'Enclos;

Mariés à Bressoux, le seize octobre mil neuf cent quarante-huit, sans avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales ni introduit à ce jour de demande en modification de leur régime matrimonial;

b. Madame Marie Louise Léonie Léonardine ROSOUX, sans profession, née à Thisnes le vingt-trois avril mil neuf cent six, demeurant à Waremmé, rue de Huy, 89, veuve non remariée de Monsieur Clément Hyacinthe Hubert Marie Evrard;

Monsieur Jacques Ignace Ghislain EVRARD, industriel, né à Waremmé, le dix-sept janvier mil neuf cent vingt-neuf, demeurant à Watermael-Boitsfort, Avenue des Naiades, 12;

Madame Suzanne Thérèse Marie EVRARD, sans profession, née à Waremmé, le seize octobre mil neuf cent trente et un, épouse de Monsieur Jean Auguste Narcisse François Marchal, ingénieur commercial, avec qui elle demeure à Waremmé, rue de Huy, 89 et avec qui elle est mariée sous le régime de la séparation de biens, pure et simple, par contrat reçu par le notaire Armand Mahy à Oreye, le seize juillet mil neuf cent cinquante-sept, régime auquel aucune modification n'a été apportée à ce jour;

Lesquels comparants ont exposé aux notaires soussignés et l'ont requis d'acter ce qui suit:

## CHAPITRE I.- EXPOSE PRELIMINAIRE.

### a) Désignation et origine de propriété du terrain devant servir d'assise au complexe immobilier.

Les comparants d'autre part sont propriétaires, savoir:

Les époux Houart-Clavier, d'une parcelle de terrain, sise à Waremmé, à l'angle de la Place Ernest Rongvaux et de la rue des Combattants, cadastrée section C, numéro 894p2 pour une contenance de six cent soixante-cinq mètres carrés, pour en avoir fait l'acquisition durant leur mariage, de Monsieur Henri Nicolas Camille Doyen, industriel, à Schaerbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Charles le Maire-Naveau à Verlaine le quinze juin mil neuf cent soixante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège le cinq juillet suivant, volume 2089, numéro 1;

Et les consorts Evrard, d'une parcelle de terrain, sise à Waremmé, Place Ernest Rongvaux où les constructions existantes portent le numéro sept, cadastrée section C, numéros 894m2, 894 L2 et 894r pour une contenance de cinq cent nonante-deux mètres carrés, pour l'avoir recueillie dans la succession de Monsieur Clément Hyacinthe Hubert Marie Evrard, en son vivant industriel à Waremmé, qui en était propriétaire pour l'avoir recueillie dans la succession de son père Monsieur Hubert Joseph Evrard, décédé à Waremmé, le neuf février mil neuf cent vingt-six, et plus particulièrement par suite de l'acquisition faite par lui des droits de ses coindivisaires dans le bien, aux termes d'un acte de cession reçu par le notaire Zacharie Warnants à Herck-la-Ville le huit octobre mil neuf cent vingt-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège le sept novembre suivant volume 1434, numéro 24;

Etant fait observer que Monsieur Clément Evrard est décédé à Waremmé, le quinze avril mil neuf cent septante-trois, laissant pour seuls héritiers légaux les deux enfants nés de son mariage avec Madame Marie-Louise Rosoux, étant Monsieur Jacques Evrard et Madame Suzanne Evrard, comparants aux présentes, sous réserve du quart en pleine propriété et du quart en usufruit revenant au conjoint survivant, Madame Marie-Louise Rosoux, en vertu de la donation insérée au contrat de mariage reçu par le notaire Warnants prénommé le vingt-quatre mai mil neuf cent vingt-sept.

Que, par acte reçu par le notaire REARD soussigné le seize avril mil neuf cent septante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège, le vingt-six du même mois, volume 3370, numéro 32, Madame Marie-Louise Rosoux a fait donation à ses deux enfants du quart en pleine propriété lui appartenant dans le bien, la donatrice s'en réservant l'usufruit sa vie durant;

Et que, par acte reçu par le même notaire le vingt-cinq novembre mil neuf cent septante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège, le vingt-huit décembre suivant

volume 3498, numéro 7, Monsieur Jacques Evrard et Madame Suzanne Evrard ont cédé à leur mère, Madame Marie-Louise Rosoux l'usufruit, sa vie durant, des quotités en pleine propriété qu'ils possèdent dans le bien.

**b) Projet de construction.**

Monsieur et Madame Alfons LENAERS-PIPELEERS prénommés ont manifesté le désir d'ériger à leurs frais, risques et périls, en vue de réalisations futures, sur les parcelles de terrain prédécrites, un complexe immobilier à propriétés privatives multiples qui sera régi par les dispositions de l'article 577bis du Code civil, relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée, ainsi que par celles du présent acte de base et du règlement de copropriété y annexé.

Ce complexe immobilier s'étendra donc sur ces parcelles de terrain, qui seront affectées à titre de parties communes à tout l'ensemble.

Quoique formant une seule entité juridique et constituant un seul ensemble architectural, ce complexe sera, pour des raisons pratiques, divisé en diverses entités particulières qui sont:

Quatre entités résidentielles, érigées à front de rue, l'une à l'angle de la place Ernest Rongvaux et de la rue des Combattants et les trois autres à front de cette dernière artère;

Et une "entité garage", qui s'étendra sur une partie du sous-sol et du rez-de-chaussée du complexe;

Ce complexe s'étend sur toute la superficie des terrains d'assiette.

Les quatre entités résidentielles comportent:

L'entité résidentielle I, dite "résidence Charlemagne":

Un rez-de-chaussée, comprenant trois magasins type M;  
Six étages, comprenant chacun trois appartements type A, B et C;  
Un septième étage en retrait, comprenant un appartement type T;

L'entité résidentielle II :

Cinq étages, comprenant chacun trois appartements type D, E et F;  
Un sixième étage en retrait, comprenant deux appartements type T;

L'entité résidentielle III :

Cinq étages, comprenant chacun trois appartements type G, H, et I;  
Un sixième étage en retrait, comprenant deux appartements type T;



Et 1<sup>o</sup> entité résidentielle IV :

Cinq étages comprenant chacun trois appartements type J, K, et L;

Un sixième étage en retrait, comprenant un appartement type T;

Et 1<sup>o</sup> entité "garages" comprenant au sous-sol et au rez-de-chaussée: des garages-box et des emplacements de parking.

Remarque:

Il est précisé que le complexe à édifier sera construit par phases successives, d'abord 1<sup>o</sup> entité résidentielle I, puis chacune des suivantes, tandis que 1<sup>o</sup> entité "garages" qui s'incorpore, aux niveaux du sous-sol et du rez-de-chaussée, dans chacune des entités résidentielles, ne sera réalisée qu'avec 1<sup>o</sup> achèvement complet du complexe.

c) Les comparants d'autre part ont marqué leur accord sur ce programme de construction.

d) Le constructeur a fait dresser par Monsieur 1<sup>er</sup> Architecte Jacques LOGNARD à Waremmé, immatriculé sous le numéro 2264 de 1<sup>o</sup> ordre des Architectes de Liège,

Outre un plan d'implantation des quatre entités résidentielles, chacune d'elles étant délimitée par un trait de couleur;

Les plans de 1<sup>o</sup> entité résidentielle I, dite "Résidence Charlemagne", sise à 1<sup>o</sup> angle de la place Ernest Rongvaux et de la rue des Combattants, étant:

- Plan du sous-sol;
- plan du rez-de-chaussée;
- plan de 1<sup>o</sup> étage-type;
- plan de 1<sup>o</sup> étage technique;
- plan représentant les façades;
- plan représentant les coupes;

e) Permis de bâtir:

Le permis de bâtir concernant 1<sup>o</sup> entité résidentielle I, dite "Résidence Charlemagne" a été délivré au constructeur par le Collège Echevinal de la Ville de Waremmé, le trois décembre mil neuf cent septante-six, sous le n° 122/76 (urbanisme numéro 212.578/).

Il contient les stipulations particulières suivantes:

"Attendu que le dispositif de 1<sup>o</sup> avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit:

"Favorable sur base des décisions qui ont été prises lors d'une réunion qui s'est tenue sous la présidence de Monsieur le Bourgmestre Laburton le seize mars mil neuf cent septante-six à savoir: six étages sur rez-de-chaussée plus un étage technique en retrait de trois mètres au moins sur le nu de la façade avant place Rongvaux.

"En conclusion, le permis peut être délivré au vu des plans présentés.

"N.B.- Cet avis annule et remplace celui du vingt-deux octobre mil neuf cent septante-six.

"En ce qui concerne la rue des Combattants, il est admis cinq étages sur rez-de-chaussée plus un étage technique en retrait de trois mètres au moins vers l'avant et de plus ou moins un mètre et demi vers l'arrière".

## CHAPITRE II.- Description de l'entité résidentielle I.

1. La description qui va suivre, résulte de l'examen des plans ci-annexés, sous réserve des modifications qui pourraient survenir, notamment par suite des convenances des acquéreurs.

2. L'entité résidentielle, objet des présentes, comprendra, outre les biens privatifs qui la composent, avec les parties communes spéciales y affectées, une quotité dans les parties communes générales déterminées ci-après.

3. Les diverses entités du complexe sont dès lors divisées en:

a) parties communes générales au complexe: celles qui intéressent l'ensemble de la copropriété, parmi lesquelles la totalité du terrain d'assise;

b) parties communes spéciales, soit à chaque entité ou à plusieurs d'entre elles, c'est-à-dire celles qui intéressent uniquement les biens compris dans une ou plusieurs entités, soit à certains lots privatifs, c'est-à-dire, celles qui intéressent uniquement l'ensemble des biens qu'elles desservent;

c) parties privatives: celles qui sont constitutives des propriétés privatives;

### SECTION A.- ANALYSE DES PLANS.

Il résulte des plans ci-annexés que le complexe comporte un terrain d'assise, d'une superficie globale de douze cent cinquante-sept mètres carrés;

Tandis que l'entité résidentielle I, comporte, savoir:

#### Au niveau du sous-sol:

Parties communes générales à tout le complexe:

Le local de la cabine haute tension avec son appareillage, s'il n'appartient pas à la société distributrice et les compteurs principaux d'électricité du complexe;

Le local avec les compteurs d'eau et l'appareil adoucisseur;

Parties communes spéciales à l'entité "garages":

L'aire de manoeuvre;

**Parties communes spéciales à l'entité résidentielle:**

Le palier, les cages d'escalier et d'ascenseur; les soupiraux d'aération; les gaines, ventilations, chutes et décharges; les colonnes, conduits et cables principaux qui sont parties communes aux appartements qu'ils desservent respectivement;

**Parties privatives:**

Dix-neuf caves, destinées à être affectées aux appartements de l'entité résidentielle ainsi qu'aux locaux privatifs du rez-de-chaussée;

**Au niveau du rez-de-chaussée:**

**Parties communes spéciales à l'entité "résidence":**

L'entrée de la résidence, avec le sas et le hall, les cages d'escalier et d'ascenseur; le local de remise des poubelles avec accès vers les autres entités du complexe; le débarras pour la femme d'ouvrage;

**Parties privatives:**

Un magasin numéro 3, à gauche de la résidence, place Rongvaux, d'une superficie approximative de cent quarante-quatre mètres carrés septante décimètres carrés, comportant grand local avec accès à rue, vestiaire et water-closed;

Un magasin numéro 1, au centre de la résidence, à l'angle de la place Rongvaux et de la rue des Combattants, d'une superficie approximative de quatre-vingt mètres carrés cinquante sept décimètres carrés, comportant grand local avec accès à la place, vestiaire, water-closed et débarras;

Un magasin numéro deux, à droite de la résidence, rue des Combattants, d'une superficie approximative de cinquante-quatre mètres carrés dix-neuf décimètres carrés, comportant grand local, avec accès à la rue, vestiaire et water-closed;

**A chacun des niveaux constitutifs des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages:**

**Parties communes spéciales à l'entité "résidence":**

Le palier, les cages d'escalier et d'ascenseur; les gaines, ventilations, chutes et décharges; les colonnes conduits et cables principaux qui sont parties communes aux appartements qu'ils desservent respectivement;

**Parties privatives:**

Un appartement type Ab, à gauche de la résidence, place Rongvaux, d'une superficie approximative de cent onze mètres carrés, comportant un hall d'entrée avec vestiaire, un débarras;

une salle de séjour et une cuisine, toutes deux avec terrasse en façade principale; une salle de bains; et en façade arrière une chambre deux et une chambre un, cette dernière avec terrasse

Un appartement type Bb, au centre de la résidence, à l'angle de la place Rongvaux et de la rue des Combattants, d'une superficie approximative de cent six mètres carrés, comportant un hall d'entrée; un débarras; un water closed; une salle de bains, une cuisine en façade principale; une salle de séjour avec terrasse vers la place et la rue; une chambre un et une chambre deux vers la rue;

Un appartement type Ca, à droite de la résidence, rue des Combattants, d'une superficie approximative de soixante-sept mètres carrés, comportant un hall d'entrée; un water-closed; une salle de séjour avec cuisine, en façade à rue; une chambre avec terrasse et salle de bains, en façade arrière;

#### Au niveau de 1<sup>er</sup> étage technique:

Parties communes à 1<sup>re</sup> entité et à celle contiguë portant le numéro II:

La chaufferie;

Parties communes spéciales à 1<sup>re</sup> entité:

Le palier, les cages d'escalier et d'ascenseur; la chaufferie; un local avec les compteurs; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et cables principaux qui sont parties communes aux appartements qu'ils desservent respectivement;

Parties privatives:

Un appartement penthouse, d'une superficie approximative de cent vingt huit mètres carrés, comportant un hall d'entrée; un débarras; un water-closed; une salle de bains, une chambre un, une salle de séjour, une cuisine et un débarras, toutes pièces avec terrasse en bordure de la place et de la rue; et en façade arrière, une chambre trois et une chambre deux, cette dernière avec terrasse;

#### Au niveau de la toiture:

Parties communes générales:

Toute la toiture avec sa charpente, sa couverture, ses ventilations; les corniches, gouttières, chenaux, tuyauteries générales d'évacuation des eaux;

Parties communes spéciales à 1<sup>re</sup> entité:

Les cheminées; le cabanon de l'ascenseur avec sa machinerie

### Stipulation spéciale.

Il est expressément stipulé que les trois "magasins" du rez-de-chaussée, s'ils ne sont pas affectés à la résidence privée, pourront être affectés uniquement à usage de bureaux, à l'exercice de professions libérales, médicales ou assimilées, à des fins commerciales à usage de petits artisanats n'utilisant qu'un matériel peu encombrant, à l'exclusion de toute activité nécessitant une enquête de commodo et incommodo, sauf autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires de l'entité statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues par le chapitre X paragraphe B du présent acte de base.

Toute affectation de ces locaux à l'usage de café, taverne débit de boissons est formellement prohibée. Il en est de même de tout club privé.

Le surplus de la résidence est strictement réservé à la résidence privée.

### SECTION B.- Remarques concernant le chapitre II.

1° Il est précisé que la description du surplus du complexe se fera au moyen d'actes de base complémentaires qui seront dressés au fur et à mesure de l'obtention du permis de bâtir concernant les entités résidentielles II à IV.

2° La description de l'entité résidentielle I a été faite à la section A qui précède, sur base des plans ci-annexés.

Toutefois, il se pourrait, ainsi qu'il a été stipulé ci-avant, que pour satisfaire aux besoins de la construction ou pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications soient apportées, postérieurement à la signature du présent acte, mais avant la réception définitive des parties communes, à la composition et à la disposition des parties communes ou privatives, le tout, sans préjudice aux droits acquis.

C'est ainsi que le constructeur se réserve notamment et expressément:

A. Le droit de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives pour les rattacher à la copropriété; réciproquement, le droit de détacher des parties communes, certains locaux pour les affecter à d'autres parties communes ou à des biens privés.

B. Le droit de modifier la consistance, la superficie et l'emplacement des parties et installations communes, de créer de nouvelles parties et installations communes ou privatives; de créer ou supprimer des communications entre parties communes et parties privatives, de décider de l'affectation ou de la non-affectation de services ou appareillages communs à tout ou partie des lots privés.

C. Le droit de créer toutes communications, à quelque niveau que ce soit, entre les parties communes du présent complexe et tout autre immeuble que le constructeur pourrait ériger dans l'avenir sur les terrains joignants; de créer des parties communes nouvelles avec les divers immeubles voisins; d'utiliser les parties communes générales ou spéciales du présent complexe à l'usage ou au service des dits immeubles, et caetera, le tout sans qu'il puisse être porté préjudice aux droits acquis et sous réserve d'une éventuelle révision des quotités d'intervention des lots privés concernés dans les dites parties communes générales ou spéciales.

D. Sous réserve de l'avis de l'architecte, auteur des plans et s'il échet, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires:

a) le droit de modifier, jusqu'à l'agrération définitive des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes générales et spéciales, ainsi que des caves et autres locaux privatifs en sous-sol; le tout à charge de faire constater dans un acte authentique dont les frais lui incombent, les modifications apportées ultérieurement à la composition de l'immeuble telle qu'elle résulte du présent acte et des plans y annexés ainsi qu'aux dispositions de l'acte de base et du règlement général de copropriété.

b) le droit, en cours de construction, d'apporter les changements qu'il jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus, à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure; ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble;

c) le droit, jusqu'à agrération définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades et pignons, aux accès extérieurs et aux accès aux toitures (notamment si elles étaient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants en cas d'incendie, de force majeure, de faits de guerre ou autres sinistres); de faire communiquer les parties communes, notamment en sous-sol avec tous immeubles joignants, de modifier le système de chauffage initialement prévu avec les conséquences qui pourraient en résulter quant à la localisation des installations de chaufferie et leur équipement;

d) le droit d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus pour tous ou certains niveaux de l'immeuble.

#### REMARQUE:

Aucune des modifications ci-dessus prévues ne pourra, en tout état de cause, porter préjudice aux lots déjà vendus, en ce qui concerne, tant le volume, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci que leur jouissance, ni aggraver les char

ges qui les grèvent telles qu'elles sont déterminées au présent acte et à ses annexes.

Le constructeur sera seul juge des décisions à prendre sur les objets qui précèdent et ce, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes.

3° Les superficies des biens privatifs ci-avant exprimées, sont calculées d'axe en axe des murs mitoyens, terrasses et balcons compris.

Elles pourront toujours subir des modifications n'excédant pas cinq pour cent.

4° Il est précisé que les compositions prévues ci-dessus sont celles des biens privatifs normaux, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement par le constructeur sous réserve des modifications à la consistance des biens qui seront apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs.

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

5° En principe, une cave en sous-sol sera rattachée à chaque appartement ainsi qu'aux locaux privatifs du rez-de-chaussée. Le constructeur se réserve toutefois de ne pas attribuer de cave à certains appartements ou locaux ou d'en attribuer plusieurs au même appartement ou local ou d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs.

Aucune quotité dans la copropriété n'étant attribuée aux caves dépendant des appartements ou des locaux privatifs du rez-de-chaussée, l'affectation de plusieurs caves ou la non affectation de caves à un lot privé ne modifie pas la quotité de copropriété attachée au lot non pourvu d'une cave ou doté de plusieurs caves.

6° La réunion de tout ou partie d'un bien privatif avec un autre de même niveau ou de niveau inférieur ou supérieur, dépendant de la même entité ou d'une entité joignante, est possible, mais à la condition que l'état des constructions le permette et que tous les frais de réunion, y compris les frais et honoraires des architectes et ingénieurs qui devront être agréés par le constructeur avant l'agrément définitive des parties communes et par l'assemblée générale après cette agrément, soient supportés exclusivement par le propriétaire des lots réunis à qui incomberont également les responsabilités des travaux et de leurs suites.

De telles réunions ne sont autorisées que si les biens à réunir appartiennent au même propriétaire.

Les lots privés ainsi réunis pourront être scindés dans la suite, moyennant les mêmes conditions, charges et responsa-

bilités, soit pour leur rendre leur consistance primitive, soit pour leur donner une nouvelle composition.

Dans les cas prévus ci-dessus, le réajustement du nombre des quotités de copropriété générale ou spéciale aux lots modifiés sera fait par les architectes du complexe ou par le notaire rédacteur de l'acte de base ou désigné par le conseil de gérance.

7° Le constructeur a fait établir par l'architecte du complexe, un cahier des charges contenant la description des divers matériaux qui seront utilisés pour la construction. Un exemplaire de ce cahier des charges signé pour accord par le constructeur et par l'architecte sera déposé au rang des minutes du notaire REARD, soussigné.

Conformément à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, une copie certifiée conforme sera remise dans les délais prescrits, à tout candidat acquéreur d'un lot privé.

Sauf convention contraire avec les futurs propriétaires et sous les réserves stipulées ci-dessus, ce document fera la loi des parties à l'occasion des rapports entre le constructeur et les futurs propriétaires.

8° Si, après l'agrément définitive des parties communes, des modifications étaient souhaitées par des propriétaires quant à la disposition ou l'affectation des lots privés ou même des parties communes générales ou spéciales, elles ne pourraient avoir lieu que moyennant l'accord de l'assemblée générale intéressée, délibérant dans les conditions de présence et de majorité prévues par le chapitre X, paragraphe A, du présent acte de base.

9° Les acquéreurs de l'appartement du dernier étage de l'entité auront la jouissance privative en vue d'être aménagée en terrasse particulière de la toiture située en façade principale, toiture constituée par le retrait de ces appartements du dernier étage par rapport aux appartements de l'étage inférieur.

Il est expressément stipulé que les propriétaires du dernier étage devront supporter intégralement, à l'entière décharge de la copropriété, tous les frais d'entretien, de nettoyage, de réparations et de renouvellement du revêtement de la terrasse dont ils ont la jouissance privative, à l'exception toutefois de tous autres frais de toiture qui incomberont à la copropriété, sauf s'ils sont provoqués par un manque d'entretien du revêtement des terrasses particulières. Par contre, ces frais de revêtement incomberaient à la copropriété s'ils étaient rendus nécessaires à la suite de travaux effectués à la toiture proprement dite (étanchéité et caetera...). Les dits propriétaires devront également prévoir un accès direct, par le toit de leur appartement, à la terrasse dont ils ont la jouissance privative, ce notamment à l'effet de permettre l'usage des poutres de déménagement.



10° Le complexe immobilier étant réalisé par phases successives, il est stipulé que les acquéreurs des lots privatifs dépendant de l'entité résidentielle I seront tenus de supporter les conséquences de cette situation, notamment en ce qui concerne la répartition des charges communes générales qui leur incomberont en totalité aussi longtemps que les lots privatifs qui feront l'objet des phases ultérieures, n'auront pas été mis à la disposition de leurs propriétaires, sous réserve toutefois de ce qui est prévu aux conditions générales de vente dont question ci-après, concernant les frais de préchauffage qui sont dus par les acquéreurs dès la première chauffe de l'immeuble.

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

1. Le présent chapitre a pour objet la division de l'ensemble immobilier en lots privatifs distincts, qui seront régis par les dispositions de l'article 577bis du Code civil.

Les dispositions en seront complétées ultérieurement pour les entités résidentielles II à IV et l'entité "garages", suite à l'obtention des permis de bâtir d'après les données des plans à dresser.

2. Il est rappelé que chaque entité comprendra une quotité dans les parties communes générales à l'ensemble, dont le terrain d'assise.

Il existe en outre des parties communes spéciales, soit à chaque entité, soit à certains lots seulement.

Chaque lot privatif possèdera donc, outre une quote-part dans les parties communes générales, des quotités dans les parties communes spéciales.

REMARQUES.

a) la division faite ci-après de la copropriété générale entre les diverses entités est faite de manière définitive et irrévocable.

Toutefois, la répartition de la quote-part de l'entité dans les parties communes générales entre les propriétés privées la constituant, pourra subir des modifications suivant les circonstances, soit à l'initiative du constructeur, soit dès réunion de la première assemblée générale des copropriétaires d'une entité, à l'initiative de celle-ci, qui statuera suivant les conditions spéciales de présence et de majorité prévues par le chapitre X paragraphe A du présent acte de base et sans aucune intervention des copropriétaires des autres entités.

Il en sera de même pour la répartition des parties communes spéciales.

b) la division de l'entité résidentielle I "Résidence Charlemagne" en propriétés privées se fera, en principe, comme il est indiqué dans la description de chacune de ces propriétés qui figure au chapitre II étant entendu que cette division est exemplative et que, comme dit ci-avant, la contenance définitive de chaque propriété privée résultera de l'acte notarié constituant le titre de propriété de son acquéreur.

SECTION A.- MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE:

1. En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des appartements et autres locaux privatifs, constitutifs de l'entité résidentielle I "Résidence Charlemagne" à ériger, et en exécution de l'article 577bis du Code civil, le constructeur déclare avec l'accord des comparants d'autre part, opérer la division de l'ensemble immobilier à ériger en parties privatives et en parties communes, générales et spéciales, dont la composition pour la Résidence Charlemagne, est décrite au Chapitre II, qui précède, et la définition précisée à la section B ci-après, et créer des lots immobiliers distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès ou de tous autres contrats.

En conséquence, chaque lot privatif, tel qu'il sera déterminé dans l'acte constituant le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative proprement dites et comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes générales et spéciales.

Il en résulte que l'aliénation d'un lot privatif emporte nécessairement l'aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes qui en est l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un lot privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

2. Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte et de ses annexes ou de décisions valablement prises par le constructeur jusqu'à l'agrément définitive des parties communes et ensuite par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, la participation de chaque propriétaire et/ou occupant de bien privatif dans les droits, avantages, obligations et charges résultant du régime de la copropriété, sera proportionnelle aux quotités dans les parties communes, générales ou spéciales, attachées à chaque lot privatif.

3. Il est expressément stipulé que la ventilation de la quote-part affectée à chaque lot privé dans la copropriété générale et spéciale est établie ci-après, sous la réserve des modifications qui pourraient résulter soit de la création de nouveaux lots privés, soit de la composition définitive des lots résultant des actes d'acquisition.

## SECTION B.- DEFINITION DES PARTIES ET CHOSES COMMUNES.

En général, on doit considérer comme communes les choses et parties qui sont affectées à l'usage commun de tous les lots constitutifs du complexe (parties communes générales) ou qui desservent une entité ou encore plusieurs lots (parties communes spéciales); en cas de doute sur le caractère commun ou privatif, la préférence est donnée à la communauté et, entre deux indivisions, à l'indivision la plus large.

L'énumération qui suit est exemplative et nullement limitative.

### Parties communes générales.

Le terrain prédécrit;

Toute la toiture avec ses charpentes, couverture, ventilations et isolations éventuelles; les corniches, gouttières, chenaux, tuyauteries d'évacuation des eaux et tous accessoires.

Le local de la cabine haute tension avec son appareillage, s'il n'appartient pas à la société distributrice;

Les raccordements généraux; le raccordement aux égouts depuis le collecteur jusqu'à l'égout public; les raccordements aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire et d'électricité jusqu'au compteur général.

### Parties communes à l'entité et à celle contiguë portant le numéro II:

La chaufferie;

### Parties communes spéciales.

#### A l'entité résidentielle:

Ce sont notamment:

Les fondations, l'ossature du bâtiment, les façades, poutres, hourdis et voûtes; les murs de refend, la mitoyenneté de tous murs séparatifs entre parties communes et lots privés.

Tous les dégagements et couloirs en sous-sol; les soupiraux d'aération;

Les canalisations principales d'eau, d'électricité et d'égouts depuis les compteurs et collecteurs communs généraux;

Les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes aux appartements qu'ils desservent respectivement;

L'entrée de la résidence avec son sas et le palier du rez-de-chaussée donnant accès aux cages d'escalier et d'ascenseur,

avec les enduits des murs et plafonds, les revêtements de sol et lambris, les décorations, les portes, le combiné des boîtes aux lettres, l'installation d'éclairage;

L'escalier avec sa cage, ses paliers, revêtements, éclairage et décorations, depuis le niveau inférieur jusqu'au dernier étage; les combles, les cheminées;

L'ascenseur avec sa fosse, sa machinerie et sa cabine, les portes palières, le cabanon avec son équipement, l'installation électrique spéciale et tous appareillages.

Les paliers d'étage; celui de l'étage technique, avec le local réservé aux compteurs;

Tous systèmes d'appareillages spéciaux tels que minuterie, installations de parlophone et d'ouvre-porte, sonneries au rez-de-chaussée.

Les enduits, plafonnages, décorations, revêtements avec leurs chapes des locaux communs.

#### A l'entité "garages":

Ce sont :

Le revêtement du sol de l'aire de manoeuvre;

L'installation électrique spéciale, les starfputs et canalisations éventuelles d'évacuation; le point d'eau.

#### SECTION C.- STATUT DES PARTIES COMMUNES.

a) Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes, générales et spéciales, attachées à leurs biens privés, dans le respect de la notion de bon père de famille et conformément aux dispositions légales et aux stipulations du règlement général de copropriété.

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'édifice.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés privées dont elles sont l'accessoire et pour les quotités afférentes à chacune d'elles.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur une propriété privée grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

b) Sauf le cas particulier de la réunion de lots privés joignants appartenant au même propriétaire et qui est règlementé par les dispositions du chapitre II, section B, cinquièmement ci-dessus, aucune modification ne peut être apportée aux choses communes, même à l'intérieur des parties privées, qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant dans les conditions de présence et de majorité, prévues par le Chapitre X, paragraphe A, du

présent acte de base, et sous la surveillance de l'Architecte, et si nécessaire, de l'ingénieur, désignés par la dite assemblée

Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte et éventuellement de l'ingénieur seront à la charge du ou des propriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les propriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant aux autres propriétés privatives qu'aux parties communes.

En outre, aucune modification ne pourra être apportée, sans la même décision, aux choses privatives qui doivent être entretenues comme choses communes, pour des raisons de style et d'harmonie.

c) Pendant le cours de la construction, et jusqu'à l'agrandissement définitive des parties communes (générales et spéciales), les décisions à prendre en vertu du paragraphe b), qui précède, appartiendront exclusivement au constructeur.

#### SECTION D.- REPARTITION DES QUOTITES EN COPROPRIETE.

##### A. Parties communes générales à l'ensemble du complexe:

##### 1. Répartition entre les entités:

Ces parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes. Elles sont réparties entre les entités constitutives du complexe, de manière forfaitaire et irrévocable par le constructeur, la répartition subsidiaire à l'intérieur de chaque entité restant susceptible de modifications, comme dit ci-avant.

Cette répartition entre les entités est faite comme suit:

Entité résidentielle I, dite "Résidence Charlemagne":  
deux mille quatre cents/dix millièmes: . . . . . 2.400/10.000

Entité résidentielle II, deux mille/dix millièmes: . . . . . 2.000/10.000

Entité résidentielle III, deux mille/dix millièmes: . . . . . 2.000/10.000

Entité résidentielle IV, mille huit cents/dix millièmes: . . . . . 1.800/10.000

Entité "garages": mille huit cents/dix millièmes: . . . . . 1.800/10.000

Ensemble: dix mille/dix millièmes: . . . . . 10.000/10.000

2. Répartition au sein de 1<sup>o</sup> entité résidentielle I dite "Résidence Charlemagne".

La quote-part des parties communes générales affectées à 1<sup>o</sup> entité résidentielle I dite Résidence Charlemagne, est répartie comme suit à l'intérieur de celle-ci:

Rez-de-chaussée:

Local 3: cent soixante-deux/dix millièmes: . . . . 162/10.000

Local 1: nonante/dix millièmes: . . . . . 90/10.000

Local 2: soixante/dix millièmes: . . . . . 60/10.000

Etages un à six:

Chaque appartement Ab, cent vingt et un/dix millièmes, soit pour les six étages :  
sept cent vingt-six/dix millièmes: . . . . . 726/10.000

Chaque appartement Bb, cent vingt et un/dix millièmes, soit pour les six étages:  
sept cent vingt-six/dix millièmes: . . . . . 726/10.000

Chaque appartement Ca, quatre-vingt deux/dix millièmes, soit pour les six étages:  
quatre cent nonante-deux/dix millièmes: . . . . 492/10.000

Etage technique:

Un appartement Tc, cent quarante-quatre/dix millièmes: . . . . . 144/10.000

TOTAL: deux mille quatre cents/dix millièmes. 2400/10.000.

B.- Parties communes spéciales:

A 1<sup>o</sup> entité résidentielle I dite "Résidence Charlemagne"

Ces parties communes spéciales divisées en dix mille/dix millièmes sont réparties entre les lots privatifs constitutifs de cette entité, comme suit:

Rez-de-chaussée:

Local 3: cent soixante-deux/deux mille quatre centièmes: . . . . . 162/2.400

Local 1: nonante/deux mille quatre centièmes: . 90/2.400

Local 2: soixante/deux mille quatre centièmes: . 60/2.400

Etages un à six:

Chaque appartement Ab, cent vingt et un/deux

mille quatre centièmes, soit pour les six étages:  
-sept cent vingt-six/deux mille quatre centièmes: . . 726/2.400

Chaque appartement Bb, cent vingt et un/deux  
mille quatre centièmes, soit pour les six étages:  
-sept cent vingt-six/deux mille quatre centièmes: . . 726/2.400

Chaque appartement Ca, quatre-vingt deux/deux  
mille quatre centièmes, soit pour les six étages:  
-quatre cent nonante-deux/deux mille quatre cen-  
tièmes: . . . . . 492/2.400

Etage technique:

Un appartement Tc, cent quarante-quatre/deux  
mille quatre centièmes: . . . . . 144/2.400

TOTAL: deux mille quatre cents/deux mille 2.400/2.400  
quatre centièmes.

CHAPITRE IV.- PARTIES PRIVATIVES.-

SECTION A.- DEFINITION.

Sont l'objet de la propriété privative et divise, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Sont, en conséquence, privatives, notamment les choses suivantes:

A. Tous les éléments constitutifs d'un bien privatif et de ses dépendances privatives, à l'intérieur de ceux-ci, tels: les planchers, parquets, carrelages et autres revêtements avec leur chape éventuelle; le revêtement des murs et plafonnages avec leur décoration, les murs et cloisons intérieurs, la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou d'avec les parties communes: les portes palières et les portes intérieures, les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les volets et persiennes, les terrasses et balcons avec leur garde-corps métallique; les installations sanitaires, les installations de chauffage intérieures à chaque bien privatif; les installations électriques, d'eau, ainsi que toutes les conduites à l'intérieur des biens privatifs et à leur usage exclusif, l'ouvre-porte intérieur, les compteurs et décompteurs privés.

B. Tous les accessoires, à l'usage d'un bien privatif et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci tels: les sonneries des portes d'entrée des biens privatifs, les plaques indiquant les noms et professions des occupants, toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs.

En général, sont privatifs tous les éléments qui se trouvent à l'intérieur d'un bien privatif ou même à l'extérieur de celui-ci et sont à l'usage exclusif de son propriétaire, les énumérations qui précèdent étant exemplatives et nullement limitatives.

## **SECTION B.- STATUT DES PARTIES PRIVATIVES.**

1. En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations attachés à la propriété, mais dans les limites tracées ci-après.

Ils ne peuvent, en tout cas, rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité de l'immeuble.

Ils peuvent modifier, comme bon leur semble, la distribution de leurs propriétés privées ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de celles-ci, en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour les dites parties communes et les autres propriétés privées.

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 intéressés, statuant dans les conditions stipulées par le Chapitre X, paragraphe A, du présent acte de base, sauf toutefois s'il s'agit de la réunion de lots privatifs joignants appartenant à un même propriétaire, laquelle est soumise aux dispositions du Chapitre II, section B, cinquièmement ci-avant.

Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et la surface de chauffe sans l'approbation à la majorité simple de l'assemblée générale des copropriétaires et, après avis de l'architecte ou du technicien en chauffage désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

2. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues par le chapitre X, paragraphe A, du présent acte de base et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord des architectes auteurs des plans ou, à leur défaut, d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leurs propriétés et exposent par leur inaction les autres propriétaires à des désagréments, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés, après un préavis lui adressé par lettre recommandée et resté sans effet pendant trente jours.

3. Les caves suivront nécessairement le sort du lot auquel elles sont rattachées. Elles ne peuvent être cédées en propriété ou en jouissance que d'un lot à un autre lot.



CHAPITRE V.- MISE EN COPROPRIETE DU TERRAIN D'ASSIETTE  
DU COMPLEXE - RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION - ENGAGE-  
MENT DE VENDRE.

Les comparants d'autre part ont déclaré marquer leur accord sur l'ensemble du programme de construction envisagé par le constructeur.

Dans le but de rendre ce programme réalisable, les comparants d'autre part déclarent:

-Autoriser, pour ce qui concerne les consorts EVRARD, la démolition aux risques et périls du constructeur et sous sa responsabilité des constructions existant à front de la place Rongvaux;

-Autoriser la construction du complexe immobilier sur l'ensemble de l'assiette du terrain appartenant tant aux consorts EVRARD qu'aux époux HOUART-CLAVIER, et ce, aux risques et périls du constructeur.

A cet effet, les comparants d'autre part qui ont placé le terrain, avec les mitoyennetés leur appartenant, sous le régime de l'indivision forcée et permanente, déclarent renoncer partiellement au profit du constructeur et des futurs acquéreurs de lots privés dans le complexe immobilier envisagé, au droit d'accession leur appartenant en vertu des articles 546, 551, 552 et 553 du Code civil sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur le terrain leur appartenant.

Les comparants d'autre part déclarent expressément réserver à leur profit le droit d'accession sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés, après démolition des bâtiments existants, sur les parcelles prédécrites, mais en tant seulement que ce droit est relatif aux lots privés dont ils désirent devenir propriétaires, savoir:

A) Monsieur et Madame Albert Houart-Clavier: dans l'entité I, dite Résidence Charlemagne:

-1<sup>o</sup> appartement de type Bb au premier étage, ainsi qu'en sous-sol la cave B1; 1<sup>o</sup> appartement de type Ca au premier étage, ainsi qu'en sous-sol la cave C1; et 1<sup>o</sup> appartement de type Bb au sixième étage, ainsi qu'en sous-sol la cave B6; les dits appartements comportant en copropriété et indivision forcée respectivement cent vingt et un, quatre-vingt deux et cent vingt et un/dixmillièmes dans les parties communes générales, dont le terrain d'assise; et dans l'entité "garages":

-deux garages au rez-de-chaussée et un emplacement de parking, comportant ensemble cent/dixmillièmes dans les parties communes générales, dont le terrain d'assise;

et B) Madame Marie-Louise Rosoux, pour l'usufruit sa vie durant, la nue-propriété revenant: dans l'entité I:

-à Monsieur Jacques Evrard, au quatrième étage, l'appartement de type Bb avec la cave B4 et l'appartement de type Ca avec la cave C4 et

-à Madame Suzanne Evrard, au troisième étage, l'appartement de type Bb avec la cave B3 et l'appartement de type Ca avec la cave C 3. Les dits appartements comportant respectivement cent vingt et un, quatre-vingt deux, cent vingt et un et quatre-vingt-deux/dixmillièmes dans les dites parties communes;

Et dans l'entité "garages":

-à Monsieur Jacques Evrard, un garage et un emplacement de parking, comportant ensemble cinquante/dix millièmes dans les dites parties communes et

-Madame Suzanne Evrard également un garage et un emplacement avec les mêmes quotités;

Le constructeur s'engage expressément à construire les dits biens et à les réserver aux comparants d'autre part.

Afin de permettre aux comparants d'autre part de devenir effectivement propriétaires, savoir:

Monsieur et Madame HOUART-CLAVIER des appartements Bb et Ca au premier étage, de l'appartement Bb au sixième étage ainsi que de deux garages au rez-de-chaussée et d'un emplacement de parking;

Monsieur Jacques EVRARD de, l'usufruit en revenant sa vie durant à sa mère, Madame Marie-Louise ROSOUX, deux appartements Bb et Ca au quatrième étage ainsi que d'un garage et d'un emplacement de parking;

Madame Suzanne EVRARD de, l'usufruit en revenant sa vie durant à sa mère Madame Marie-Louise ROSOUX, deux appartements Bb et Ca au troisième étage, ainsi que d'un garage et d'un emplacement de parking;

Les comparants d'autre part déclarent opérer à titre d'échange, les cessions suivantes, effectuées sous les garanties ordinaires de fait et de droit pour quittes et libres de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues:

A) Les époux HOUART-CLAVIER cèdent à Monsieur Jacques EVRARD pour la nue-propriété et à sa mère pour l'usufruit deux cent cinquante-trois/dix millièmes dans le terrain sis à Waremme, cadastré section C, numéro 894 p2, plus amplement décrit ci-avant et à Madame Suzanne EVRARD pour la nue propriété et à sa mère pour l'usufruit deux cent cinquante-trois/dix millièmes dans le même terrain.

B) Les consorts EVRARD cèdent à Monsieur et Madame HOUART-CLAVIER quatre cent vingt-quatre/dix millièmes dans le terrain sis à Waremmé, cadastré section C, numéros 894m2, 894L2 et 894r, plus amplement décrit ci-avant;

Pro fisco.

Les comparants d'autre part déclarent évaluer les quotités cédées dans les terrains prédécrits, savoir: celles cédées par les époux HOUART-CLAVIER à cent nonante mille francs et celles cédées par les consorts EVRARD à cent soixante mille francs.

La soulte résultant de cet échange a fait l'objet d'un règlement entre parties suivant modalités convenues entre elles, dont quittance, avec dispense d'inscription d'office.

Et afin de permettre la réalisation du projet du constructeur, les comparants d'autre part prennent, tant pour eux que pour leurs ayants-cause, l'engagement de vendre aux futurs acquéreurs des lots privatifs dans le complexe à édifier, les quotités afférentes à ceux-ci, en vertu du statut immobilier, dans le terrain prédécrit.

A cet effet, les comparants d'autre part déclarent constituer irrévocablement comme mandataires spéciaux:

Messieurs Francis DUPONT et Jules KEMPENEERS, clerks de notaire, demeurant à Waremmé, rue de Sélys, respectivement numéros 8 et numéro 62;

Monsieur Pierre DUMONT, licencié en droit et notariat, et Mademoiselle Nicole HERMAN, clerk de notaire, demeurant à Geer (Hollogne-sur-Geer) respectivement rue du Centre, numéro 11 et rue de Rosoux, numéro 9;

Avec pouvoir d'agir séparément ou conjointement, et avec pouvoir de substitution, à l'effet de, pour eux, en leur nom:

Vendre à telles personnes, moyennant les prix, charges, clauses et conditions que les mandataires aviseront, en tout ou en partie, en bloc ou par quotités indivises, le terrain prédésigné constituant l'assiette du futur complexe immobilier à ériger par le constructeur.

Faire toutes déclarations et notamment relatives à l'origine de propriété et à la situation hypothécaire; stipuler toutes conditions et servitudes; fixer l'époque d'entrée en jouissance et celle de paiement du prix, recevoir les prix en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation; accepter des acquéreurs toutes garanties mobilières ou immobilières;

Dispenser le Conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilèges, d'hypothèque

ques ou à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement, consentir toutes antériorités, parités, restrictions ou limitations d'hypothèque ou de privilège;

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

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

CHAPITRE VI.- REGLES RELATIVES A LA VENTE DES LOTS PRIVATIFS DEPENDANT DU FUTUR COMPLEXE IMMOBILIER.

L'ensemble immobilier, objet du présent acte de base, est destiné à être vendu par lots privés, chacun de ceux-ci possédant une quote-part dans les parties communes générales à l'ensemble, dont une quotité des terrains d'assise, appartenant aux comparants d'une part et d'autre part, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes spéciales qui y sont affectées.

Le constructeur procédera à la vente des lots privatifs, soit sur plan, soit en cours de construction, soit construits.

1) La vente sera conclue et constatée au moment de la signature entre parties d'une convention sous seings privés préalable à la passation de l'acte notarié, qui contiendra, outre les stipulations habituelles en la matière, celles rendues obligatoires par toutes dispositions et réglementations légales en vigueur et à laquelle seront annexés les documents dont la loi prescrit la remise à l'acquéreur.

2) Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale intéresse la masse des copropriétaires, aucun futur propriétaire ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat conclu entre lui et le constructeur qui se reconnaît responsable envers les autres copropriétaires de la défaillance de ses co-contractants.

3) Si le lot est vendu entièrement construit et parachevé (c'est-à-dire en état d'habitabilité et avec jouissance suffisante des parties communes) ou si le lot est vendu à usage commercial ou professionnel exclusif, la vente se fera suivant les règles habituelles en la matière et les stipulations particulières du cahier des clauses et conditions générales dont question ci-dessous, dans la mesure où ces stipulations ne s'appliquent pas uniquement aux lots résidentiels ou à usage mixte d'habitation et d'exercice d'une profession, vendus sur plan ou en voie de construction.

Dans ce cas, l'acquéreur paiera le prix suivant les modalités convenues.

4) Si la vente porte sur un bien à usage résidentiel, elle sera régie par les dispositions découlant du présent titre, de toutes les règles du Code civil concernant la vente, ainsi que des prescriptions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-un, réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

Ces dispositions sont reprises dans un document appelé "Cahier des clauses et conditions générales régissant la vente des lots privatifs dépendant du Complexe immobilier"; ce cahier demeurera ci-annexé, après avoir été certifié véritable, signé "ne varietur", par les comparants et revêtu de la mention d'annexe par Nous, notaires; il sera enregistré avec les présentes dont il fait partie intégrante et avec lesquelles il sera transcrit.

Un exemplaire de ce cahier sera remis aux candidats acquéreurs, avec les autres documents exigés par la loi, dans le délai prévu par celle-ci. Tout acquéreur devra, dans l'acte de vente le concernant, déclarer en avoir pleine connaissance, reconnaître en posséder un exemplaire et s'engager à en respecter toutes les stipulations comme si elles étaient reproduites au dit acte.

5. Outre le prix ou la partie de celui-ci exigible lors de la signature de l'acte de vente notarié, l'acquéreur paiera la quote-part lui incombant dans les frais de l'acte de base, ainsi que les frais de l'acte notarié, calculés notamment sur base du tarif légal des honoraires et les droits d'enregistrement sur la valeur des quotités de terrain faisant partie du lot vendu.

Il supportera, en outre, la Taxe sur la Valeur Ajoutée sur les factures qui seront dressées par le constructeur et portant sur l'intégralité des travaux.

En cas de vente d'un lot privatif postérieurement au trente et un décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle ce lot aura été pour la première fois imposé au précompte immobilier, la Taxe sur la Valeur Ajoutée ne sera plus due et les frais dus sur l'acte notarié seront ceux d'une mutation normale d'immeuble bâti, comprenant notamment le paiement du droit d'enregistrement sur la totalité du prix et des charges.

6. La taxe de bâtisse qui sera éventuellement enrôlée par la Ville de Waremmé sera considérée comme une obligation personnelle, à charge des futurs propriétaires de biens privés et supportée par chacun d'eux sur la base qui résulte des dispositions réglementaires ou, à défaut, en proportion de ses droits dans les parties communes.

#### CHAPITRE VII.- SERVITUDES.- OBLIGATIONS DIVERSES.

La réalisation de l'ensemble immobilier à ériger par le constructeur est susceptible d'entraîner l'existence de divers

états de fait qui, par la division en entités et en propriétés privatives distinctes, seront générateurs de servitudes de père de famille, de servitudes conventionnelles créées par le présent acte ou d'obligations diverses à charge des occupants.

#### A. SERVITUDES DU PERE DE FAMILLE.

Dans cette catégorie, il faut ranger à titre exemplatif:

1° Les servitudes de vue et de surplomb qui pourraient exister d'une entité sur une autre ou d'un bien privatif sur un autre, ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice-versa).

2° L'existence ou le passage à travers les propriétés privées ou des parties communes de canalisations et conduits de toute nature, de gaines de ventilation, gaines à ordures et caetera...

3° L'existence de toute tuyauterie et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées et caetera...

4° Et en général, l'existence dans les parties communes et dans les parties privatives, de tous appareillages ou services communs, ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

#### B. SERVITUDES CONVENTIONNELLES:

1° La publicité par voie d'enseignes lumineuses ou non, tant extérieures qu'intérieures, est autorisée à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit des locaux commerciaux du rez-de-chaussée et grevant les façades du Complexe.

S'il s'agit d'enseignes extérieures, elles pourront être placées, soit sur les vitrines à rue, soit sur la façade même, sur le linteau entre le rez-de-chaussée et le premier étage, le tout dans les limites tracées par le règlement général de copropriété.

Tous les frais, taxes, impositions, frais d'assurances auxquels donneront lieu ces enseignes seront à la charge exclusive du propriétaire ou exploitant.

2° Une servitude est créée au profit des appartements ainsi que des locaux privés du rez-de-chaussée, pourvus de caves à charge de l'entité "garages" pour permettre en sous-sol l'accès à ces caves.

3° Toutes les caves, tous les dégagements, couloirs, aires de manoeuvre devront nécessairement servir d'abri en cas de nécessité.

4° L'usage des ascenseurs et cages d'escaliers est réservé uniquement aux occupants résidentiels, à l'exclusion par conséquent, des occupants du parking qui n'habitent pas l'immeuble.

Les usagers du parking en sous-sol pourront toutefois utiliser les cages d'escalier de manière à pouvoir accéder, aux divers sas d'entrée du complexe.

Toute infraction à la présente disposition autorise le gérant à expulser le contrevenant.

Une servitude est enfin créée à charge des appartements du dernier étage au profit des appartements de chaque entité résidentielle pour permettre l'accès à la coursiue de déménagement.

### C. OBLIGATIONS DIVERSES.

1° D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles traversant les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera effectué les samedis et dimanches ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.

Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées:

Les copropriétaires donnent -et au besoin ceci constitue un mandat contractuel- au syndic le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêts communs et étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment et intempestivement les occupants.

En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.

Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture et du récrépiage des façades, la réparation des toitures, terrasses et caetera...

De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privatifs, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'exécuter les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

S'il s'agit de travaux d'une certaine importance le syndicat pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur avec accès des ouvriers par échelle et tour.

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

2° Le constructeur se réserve expressément jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes générales, le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique, un local situé en sous-sol du complexe, dépendant des parties communes, aux Pouvoirs Publics ou à toute autre société d'intérêt public ou privé, pour l'installation de tous services de distribution au profit du Complexe. Tous les futurs acquéreurs de biens privés devront supporter les conséquences éventuelles de cette concession et, par le fait de leur acquisition, seront censés l'avoir ratifiée et avoir donné tous pouvoirs au constructeur pour les représenter valablement à la conclusion du contrat.

3° Le constructeur aura la faculté de constituer au travers de l'aire de manoeuvre de l'entité "garages" une servitude de passage, tant au niveau du rez-de-chaussée qu'à celui du sous-sol, au profit de la propriété contiguë, de manière à ce que tous les véhicules utilisant les garages et emplacements de parking à créer dans cette propriété, puissent entrer et/ou sortir par les porches de l'immeuble sans que l'exercice de cette servitude puisse entraîner pour les occupants du bien, de troubles de jouissance provoqués notamment par le bruit.

Le sens des circulations pourra être adapté par l'auteur du projet du présent complexe.

La constitution de cette servitude ne pourra comporter pour propriétaires de parties privatives dans l'entité "garages" aucune obligation d'intervention dans les frais qu'elle entraînera (perçements du mur séparatif, système d'évacuation des eaux, installation d'une minuterie...), sous réserve toutefois d'intervenir à due concurrence dans les frais d'entretien qui seront exposés pour les garages et emplacements de parking desservis par la servitude.

Cette constitution de servitude ne donnera lieu à aucune indemnité ou dédommagement de quelque nature que ce soit au profit des copropriétaires.



## CHAPITRE VIII.- RESERVE DE MITOYENNETE.

Le constructeur se réserve le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la cession ou l'utilisation de la mitoyenneté des murs à édifier à cheval sur les limites séparant les terrains d'assiette de l'ensemble des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre au constructeur de percevoir à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les voisins qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, le constructeur aura le droit de procéder seul au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en percevoir le coût et d'en délivrer quittance.

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

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

## CHAPITRE IX.- RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION.

Tous les copropriétaires du futur complexe immobilier devront affirmer leur parfait accord pour renoncer mutuellement et réciproquement au droit d'accession immobilière.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, aux appartements, aux locaux privatifs et garages pour voitures automobiles dont il se réserve ou acquiert la propriété privative, et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes générales et/ou spéciales du Complexe.

Cette renonciation entraîne, par voie de conséquence, la division du complexe en parties communes ou d'usage général et en parties privatives.

La renonciation dont il s'agit est faite moyennant renonciation réciproque du droit des autres copropriétaires.

## CHAPITRE X.- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Dans le but de déterminer les règles relatives à la division de l'ensemble immobilier, à la détermination et à l'éten-

due des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement qu'indivisément, à l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de tout ou partie du dit ensemble immobilier, ainsi qu'à la vie en commun, le constructeur a établi le règlement général de copropriété qui est annexé au présent acte.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un bien privatif, les copropriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants-droit et ayants-cause auront l'obligation de se conformer à toutes ses clauses et conditions.

Ce règlement est composé du statut réel et du règlement d'ordre intérieur.

#### A. STATUT REEL:

Ses stipulations et les servitudes qui peuvent en découler sont opposables à tous par la transcription qui en sera faite à la Conservation des Hypothèques. Elles ne sont susceptibles de modifications que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe ou de l'entité spécialement ou exclusivement intéressée, réunissant au moins les deux/tiers des quotités en copropriété intéressées et statuant à la majorité des deux/tiers des voix.

#### B. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel; il a pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance de l'ensemble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, titulaires d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance sur une partie quelconque du complexe.

Sauf exception, il n'est susceptible de modifications que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires réunissant les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple.

Ces modifications ne seront pas soumises à transcription, mais devront être imposées à tous, par tous les cédants de droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie de l'ensemble.

#### ELECTION DE DOMICILE.

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

#### DONT ACTE.

Fait et passé à Waremme, rue Porte de Liège, 6.

Et, après lecture faite, les comparants ont signé avec nous Notaires.

-Suivent les signatures.-

Enregistré 14 rôles cinq renvois à Waremme, le 4 juillet 1977, volume 382, folio 94, case 3. Reçu: vingt-trois mille sept cent cinquante francs. Le Receveur: (sé) J. HUBAR.

## REGLEMENT DE COPROPRIETE

### DU COMPLEXE IMMOBILIER

en voie d'édification à WAREMME,

à l'angle de la Place Ernest Rongvaux & de la rue des Combattants

#### EXPOSE GENERAL

Article 1.- Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis, paragraphe premier, du Code civil et en exécution de ce qui est dit au chapitre X de l'acte de base, le constructeur a établi, ainsi qu'il suit, le règlement général de copropriété du complexe dont s'agit.

Les dispositions contenues au règlement général de copropriété ne pourront être modifiées, ainsi qu'il est dit à l'acte de base, savoir:

A. Celles contenues au statut réel, formant le titre I ci-après, que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe ou de l'entité spécialement et exclusivement intéressée, réunissant au moins les deux/tiers des quotités en copropriété dans les parties communes intéressées et statuant à la majorité des deux/tiers des voix;

B. Celles contenues au règlement d'ordre intérieur, formant le titre II ci-après, que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés réunissant les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues ou à prévoir.

#### TITRE I.- STATUT REEL DU COMPLEXE.

##### CHAPITRE I.- ADMINISTRATION DU COMPLEXE.

#### Article 2.- Organes d'administration.

L'administration du complexe au sens le plus large appartient, en ce qui concerne les intérêts communs généraux, à l'assemblée générale des copropriétaires et, pour ce qui concerne exclusivement les entités particulières, aux assemblées générales des copropriétaires de celles-ci.

Les dites assemblées générales ou spéciales sont souveraines maîtresses de l'administration des indivisions qu'elles représentent, en tant qu'il s'agit des intérêts communs à celles-ci.

Le bureau de l'assemblée générale forme le conseil de gérance dont la mission est fixée ci-après.

L'administration courante est dévolue par l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble du complexe, à un seul gérant-syndic, personne physique ou morale, dont le statut et les pouvoirs sont déterminés ci-dessous.

## A. Assemblées générales:

### Article 3.- Assemblée constitutive - Assemblée statutaire et assemblée générale extraordinaire.

1. A partir du moment où ont été agréés des lots privés possédant ensemble cinquante pour cent des quotités de la copropriété générale, le constructeur aura le droit de convoquer une assemblée générale qui constatera l'entrée en communauté acquise dès ce moment.

L'ordre du jour devra notamment porter sur la désignation des membres du conseil de gérance -qui comprendra un président, cinq assesseurs (un par entité résidentielle et un pour l'entité "garages") et un secrétaire qui peut être choisi en dehors de l'assemblée- et du ou des mandataires chargés de procéder au nom de la copropriété générale ou spéciale à l'agrégation des parties communes.

2. L'assemblée générale statutaire des copropriétaires du complexe se tient d'office chaque année, aux jour, heure et lieu fixés dans les convocations.

L'assemblée délibère notamment sur les nominations des membres du bureau (conseil de gérance), les comptes de gérance, le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge du syndic, les prévisions budgétaires, la fixation du fonds de réserve et son alimentation, les assurances, les réparations ou améliorations, les questions relatives à l'entretien des parties communes et les conflits entre les copropriétaires et la copropriété générale ou spéciale.

3. Les copropriétaires d'une entité particulière peuvent également se réunir en assemblée générale spéciale, dont le statut est identique, mutatis mutandis, pour ce qui concerne l'indivision intéressée, à celui de l'assemblée générale plénière; notamment, elle est convoquée, se tient et délibère de la même manière. Tout ce qui concerne la dite entité est de sa compétence. Le syndic du complexe y possède les mêmes prérogatives et obligations qu'à l'égard de l'assemblée générale des copropriétaires du complexe.

4. En dehors de l'assemblée générale ordinaire, des assemblées générales extraordinaires -plénières ou particulières- peuvent être convoquées à la diligence du syndic ou du conseil de gérance, aussi souvent qu'il est nécessaire; elles doivent l'être en tout cas, lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant au moins un/quart des parties communes générales ou de l'entité intéressée.

### Article 4.- Convocations.

Les assemblées générales ci-dessus prévues ne seront valablement constituées que si tous les copropriétaires intéressés sont dûment convoqués.

Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze

jours au plus, à l'avance, par lettres recommandées à la poste aux adresses connues des propriétaires ou par lettres missives remises contre accusé de réception.

Les délais sont obligatoirement réduits à cinq jours et huit jours pour les assemblées à réunir sur seconde convocation.

Les convocations contiennent l'ordre du jour, arrêté préalablement par celui qui convoque; tous les points de l'ordre du jour doivent être clairement indiqués dans les convocations.

L'ordre du jour indique spécialement les décisions à prendre, qui requièrent une majorité spéciale.

Les modèles des procurations sont éventuellement joints aux convocations.

Les points à l'ordre du jour ne peuvent viser que ce qui concerne la copropriété.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points de l'ordre du jour; toutes discussions sur d'autres objets ne pourraient être suivies d'une délibération ayant force obligatoire.

Article 5.- Composition et tenue de l'assemblée - Procès verbaux.

A. Toute assemblée générale du complexe ou d'une entité particulière est constituée de tous les copropriétaires intéressés.

Ils y assisteront personnellement ou par mandataires. A l'exception du conjoint, des ascendants ou descendants d'un copropriétaire ou du syndic, nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est lui-même copropriétaire et s'il n'est investi d'un mandat régulier et écrit.

Les enfants mineurs, les interdits et les aliénés colloqués seront de droit représentés par leurs représentants légaux. Les personnes morales, de droit privé ou de droit public, seront représentées par leurs organes statutaires ou administratifs.

Les mandats devront être remis au syndic la veille de l'assemblée au plus tard et stipuler expressément s'ils sont généraux ou limités à certains objets déterminés; à défaut de cette stipulation, ils seront considérés comme inexistantes.

Si le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec une voix consultative et non délibérative. Toutefois, s'il reçoit mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, il sera tenu de les y représenter et d'y voter en leur lieu et place selon les instructions données par les mandants.

Les copropriétaires indivis, de même que les nus-propriétaires et usufruitiers d'un même bien, devront être convoqués,

mais ne pourront voter séparément; ils devront se faire représenter par un mandataire unique, qui aura seul voix délibérative et votera pour le compte de la collectivité.

Les procurations devront être annexées au procès-verbal de l'assemblée générale.

Le conseil de gérance, sans qu'il ait à motiver sa décision, peut s'opposer à la désignation d'une personne en qualité de mandataire.

La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences, signée par les copropriétaires ou leurs mandataires, au début de la séance et à laquelle sont annexées les procurations.

B. Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs et le secrétaire.

Tout copropriétaire ou personne intéressée peut consulter ce registre ainsi que toutes archives de gestion et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par le conseil de gérance pour leur conservation et après en avoir fait la demande motivée au syndic.

Les décisions des assemblées générales seront portées à la connaissance des propriétaires absents ou non représentés, par les soins de la gérance.

Les décisions régulièrement prises lient tous les copropriétaires intéressés même absents ou opposants.

#### Article 6.- Quorum des présences.

Sauf dispositions contraires pouvant résulter de la loi ou du présent règlement général de copropriété, toute assemblée générale, pour être valablement constituée et apte à délibérer devra réunir, par présence personnelle ou par représentation, un nombre de copropriétaires possédant ensemble la moitié au moins des quotités en copropriété de l'indivision générale ou de l'indivision particulière intéressée, selon le cas.

Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée à cinq jours au moins et à huit jours au plus, et délibérera valablement, quel que soit le nombre de quotités présentes ou représentées.

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

Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptées du total des quotités intéressées, celles appartenant à des indivisions ou à des nus-proprétaires et usufruitiers qui n'auront pas constitué le mandataire unique prévu par l'article 5 A ci-dessus. La présente disposition s'applique également aux cas visés par l'article un A du présent règlement de copropriété.

#### Article 7.- Voix - Majorités.

Les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes générales ou spéciales, suivant le cas.

A moins qu'il ne soit lui-même propriétaire, le syndic ne pourra voter que comme mandataire de copropriétaires.

Nul ne pourra voter par lui-même ou comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur, dans la copropriété intéressée, à un/cinquième de l'ensemble des quotités en copropriété ou aux deux/cinquièmes du nombre des voix attachées aux quotités représentées.

Sauf stipulations d'une majorité spéciale, résultant de la loi ou du présent règlement générale de copropriété, les décisions sont prises à la majorité simple des voix valablement exprimées, étant précisé qu'il n'est pas tenu compte des abstentions, ainsi que des votes blancs ou nuls, pour le calcul de la majorité.

Dans tous les cas où une majorité spéciale est requise, les défaillants à la première assemblée seront considérés comme s'opposant à la proposition.

Par contre, ces défaillants seront considérés comme étant d'accord sur la proposition lors d'une seconde assemblée, sous la condition expresse que la deuxième convocation fasse mention spéciale de la présente disposition.

#### Article 8.- Pouvoirs extraordinaires.

L'assemblée générale peut, en vue de l'intérêt commun, décider de transformer le domaine commun, d'y apporter des innovations susceptibles d'en rendre l'usage ou la jouissance plus aisée ou d'en augmenter la valeur et le rapport, de modifier le présent règlement et notamment la répartition des charges communes entre les copropriétaires, de modifier les plans primitifs en vue de la reconstruction de l'édifice par suite de sa destruction accidentelle, partielle ou totale.

A ces fins, les décisions ne peuvent être prises qu'en observant les conditions de présence et de majorité prévues par le chapitre X paragraphe A de l'acte de base.

#### B. Conseil de gérance:

#### Article 9.-

Le bureau de l'assemblée composé du président, du secrétaire et des cinq assesseurs, forme le conseil de gérance.

Les membres du bureau sont élus pour un terme qui sera fixé par l'assemblée et sont toujours rééligibles.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne les réparations indispensables mais non urgentes et veille à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible. Il délibère valablement si quatre de ses membres

sont présents et statue à la majorité simple, la voix du président étant prépondérante en cas de parité de voix.

En cas de nécessité, le conseil de gérance peut être appelé par le syndic à prendre toutes mesures utiles dans l'intérêt de la copropriété.

Il a en outre, dans ses attributions, les mesures urgentes à prendre pour assurer la police du complexe ainsi que la sécurité, notamment en matière d'incendie.

Le conseil de gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès, démission, absence ou carence du syndic.

Il se réunit aussi souvent que de besoin; il doit se réunir chaque fois que le syndic ou deux de ses membres le demandent.

### C. Syndic.

#### Article 10.- Nomination, révocation, démission, rémunération.

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires du complexe aux services d'un syndic, personne physique ou morale, nommé à la majorité absolue parmi les copropriétaires ou en dehors de ceux-ci, pour un terme de deux années et toujours rééligible.

Jusqu'à l'expiration de la deuxième année qui suivra celle au cours de laquelle la réception définitive des parties communes générales sera acquise, la gérance du complexe sera exercée par le constructeur ou par toute personne désignée par lui.

L'assemblée générale aura toujours le droit, sauf dans le cas du premier syndic dont question à l'alinéa qui précède, de révoquer le syndic nommé par elle et de désigner la personne qui, suite à une décision prise par le conseil de gérance, remplacera le syndic, provisoirement ou définitivement, en cas d'absence ou de carence de celui-ci.

Le syndic peut démissionner, moyennant préavis de trois mois donné au conseil de gérance, par lettre recommandée.

Dans le cas de révocation ou de démission du syndic, celui-ci devra clôturer ses comptes à l'entière satisfaction du conseil de gérance et lui remettre toute la documentation en sa possession avant d'obtenir décharge de sa mission.

Le mandat du syndic est rémunéré. Le montant de ses appointements est fixé par l'assemblée générale du complexe et fait partie des charges communes générales à celui-ci.

#### Article 11.- Mission du syndic.

1.- Outre la tenue des comptes généraux et spéciaux, le syndic a pour mission, en concours et sur les instructions du conseil de gérance, d'assurer la bonne marche des services com-



muns et la jouissance paisible et ordonnée des parties et choses communes, par tous les propriétaires et occupants.

2.- Il assure le gardiennat de l'ensemble et a tous les pouvoirs de police sur celui-ci.

3.- Il a donc dans ses attributions, notamment:

a) l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent règlement général; à cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;

b) l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrages et autre personnel ou firme d'entretien;

c) l'encaissement des recettes provenant des choses communes;

d) le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entr'autres:

-l'entretien constant des installations d'ascenseur, de chauffage et de distribution d'eau chaude et froide;

-l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par le conseil de gérance ou par l'assemblée générale;

-la surveillance du personnel d'entretien;

-la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, ascenseur et autres parties communes;

e) la tenue de la comptabilité et l'établissement des comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre;

f) la répartition des charges communes entre les propriétaires ou occupants; la gestion des caisses communes et des fonds de réserve;

4.- Dans le cas où le syndic viendrait à constater des manquements graves de la part d'occupants de biens privatifs aux dispositions du règlement général de copropriété ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible du complexe, ou à nuire aux co-occupants, il aura le droit d'en aviser lui-même par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes mesures urgentes que la situation comporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne réputation de l'immeuble, après en avoir référé au conseil de gérance.

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

#### Article 12.- Mandat du syndic.

Par la signature de l'acte notarié de vente, les copropriétaires délèguent tous pouvoirs au syndic qui les représente pour exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration du complexe en général.

Le syndic représente donc vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires du complexe et ce, comme mandataire unique; il engage donc valablement tous les copropriétaires et/ou occupants même les absents et ceux qui se sont apposés à une décision de l'assemblée générale, régulièrement prise.

Le syndic représente la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant. A cette fin, chacun des copropriétaires donne automatiquement, en signant les présentes, ou son acte d'acquisition, mandat irrévocable au syndic en fonction. Toutefois, le syndic ne pourra intenter une action ou y défendre, si la valeur du litige dépassait cinquante mille francs, sans une décision préalable de l'assemblée générale intéressée prise à la majorité simple -la partie adverse ne pouvant cependant réclamer la justification de l'accomplissement de cette formalité.

#### D. Entretien des parties communes.

##### Article 13.-

Le syndic engagera le personnel nécessaire à l'entretien des parties communes de la Résidence et veillera à son exécution.

Il sera affilié à la sécurité sociale si besoin est et garanti par assurance-loi contre les accidents de travail.

Il sera placé sous l'autorité et la surveillance du syndic qui aura pouvoir pour le congédier, après en avoir référé au conseil de gérance.

##### Article 14.-

Les charges de l'entretien se répartissent entre tous les copropriétaires au prorata des quotités que chacun possède dans l'indivision.

#### CHAPITRE II.- CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

##### Section 1.- Charges communes générales et spéciales.

##### Article 15.- Définition.

Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et la réparation des parties communes, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes des assurances diverses des choses communes, de la responsabilité des copro-

priétaires ou résultant de dispositions légales; les frais de reconstruction des choses communes.

Elles sont divisées en choses communes générales et spéciales selon qu'elles incombent à la copropriété générale ou à des entités particulières ou encore à plusieurs lots privatifs. Sauf exception, elles sont réparties entre les copropriétaires des biens privatifs proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété générale et/ou spéciale ou de l'usage qui est fait des choses communes.

Dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait par son fait ou son utilisation les charges communes générales ou spéciales lui incombant normalement, le conseil de gérance aurait le droit de déterminer en dernier ressort, après avoir entendu l'intéressé, sa quote-part d'intervention supplémentaire dans les dites charges ou certaines d'entre elles.

Remarque: il est expressément stipulé que les copropriétaires seront tenus de respecter les premiers contrats de fourniture de combustible et d'entretien souscrits par le constructeur.

#### Article 16. - Enumération.

A titre exemplatif et sous réserve de ce qui est dit ci-après, sont rangées:

1. Parmi les charges communes générales à tout l'ensemble du complexe et réparties proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété générale:

Les dépenses afférentes à l'utilisation, au nettoyage, à l'entretien, aux réparations et au renouvellement des choses et parties communes générales;

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de toutes les toitures;

Les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic;

Toutes les indemnités éventuellement dues par la copropriété générale;

Les primes d'assurance intéressant l'ensemble de la copropriété;

Tous impôts et taxes susceptibles de frapper les parties communes générales.

2. Parmi les charges communes spéciales (propres) à chaque entité et réparties proportionnellement aux droits des copropriétaires dans l'entité concernée:

Les frais d'utilisation, de nettoyage, d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des choses et parties communes spéciales à cette entité;

Les frais de consommation d'eau et d'électricité enregistrés par les compteurs communs spéciaux éventuels;

Les éventuelles primes d'assurances propres à chaque entité, c'est-à-dire concernant les parties et services communs spéciaux à chaque entité; si une surprime était due du fait de l'existence des garages, elle incomberait uniquement aux copropriétaires de l'entité "garages";

Toutes les indemnités éventuellement dues par la copropriété spéciale.

Tous impôts et taxes susceptibles de frapper les parties communes spéciales.

3. Parmi les charges communes spéciales (propres) à chaque entité résidentielle et réparties proportionnellement aux droits des copropriétaires dans cette entité:

Les frais de réparation, d'entretien et de remplacement des installations de chauffage central et de distribution d'eau chaude, ainsi que la quote-part forfaitaire (40%) de frais de consommation de combustible, d'eau et de force motrice, considérée comme charge commune; les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des locaux abritant les dites installations;

Les frais et dépenses d'ascenseur et notamment la consommation d'énergie électrique, les frais d'entretien, de conservation, de réparation, de renouvellement des appareils et de la cabine, l'abonnement d'entretien, les frais de contrôle et d'assurance etc... Ces frais d'ascenseur seront supportés par les seuls propriétaires des étages au prorata de leurs quotités dans les parties communes spéciales à l'entité, à l'exclusion des propriétaires de locaux privatifs au rez-de-chaussée.

## Section 2.- Chauffage - eau chaude - fluides - impôts.

### Article 17.-

Les frais de chauffage dont question au présent article ont trait uniquement aux dépenses de consommation de combustible, d'eau et de force motrice.

La répartition de ces frais se fera comme suit :

a) quarante pour cent seront répartis à titre de charges communes, pour couvrir les déperditions de calories, déperditions tenant compte du rendement des brûleurs et des chaudières, du chauffage des parties communes, etc... .

b) soixante pour cent seront répartis entre les copropriétaires ou occupants suivant les indications relevées sur les compteurs individuels de chaleur, soit à défaut de compteurs au prorata des quotités possédées par chacun d'eux dans la copropriété spéciale à la Résidence.

Même en cas d'absence, tout occupant d'un bien privatif devra régler son installation de manière à assurer dans ses locaux une température de dix degrés au dessus de zéro.

Il est interdit d'augmenter le nombre de radiateur ou la surface de chauffe, sans le consentement du syndic et l'avis du technicien en chauffage qui a fait l'étude de l'installation.

Dans ce cas, le copropriétaire supportera la charge de cette surface de chauffe augmentée, suivant le calcul que le syndic en fera sur base des indications du technicien en chauffage.

Il est de même interdit de fermer complètement les radiateurs en période de chauffe.

#### Article 18.-

L'eau chaude sera fournie toute l'année par l'installation de chauffage central et l'importance des consommations individuelles sera déterminée par le compteur de chaque bien desservi.

Le prix du mètre cube d'eau chaude consommé sera fixé annuellement par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité simple des voix, sur proposition du syndic.

Les frais éventuels de relevé, de contrôle, d'entretien et de remplacement des compteurs seront à charge des utilisateurs.

#### Article 19.-

Chaque propriété privative dispose de raccordements avec compteurs, branchés sur les conduites principales d'eau et d'électricité. Les propriétaires et usagers paieront et supporteront donc, chacun en ce qui le concerne, la location, l'entretien, la réfection et le remplacement des compteurs, ainsi que la consommation y indiquée.

Si un compteur général de passage de fluide devait être placé pour tout ou partie du complexe, la dépense qui en résulterait et l'entretien constitueraient des charges communes aux biens desservis; les consommations seraient réglées par la gérance et réparties entre les usagers suivant leurs droits dans la copropriété.

#### Article 20.- Répartition des charges d'impôts.

A moins que les impôts relatifs à l'ensemble immobilier ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privative, ces impôts seront inclus dans les charges communes générales et répartis proportionnellement à la part de chaque propriétaire dans la copropriété générale.

#### Section 3.- Réparations.

#### Article 21.-

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories:

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

**Article 22.- Réparations urgentes.**

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que celles nécessitées par les inondations, les crevaisons de conduites d'eau et de gaz, les courts-circuits, les canalisations d'électricité, les tuyauteries extérieures et gouttières, les dégâts à l'ascenseur, etc... le syndic aura pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans devoir en demander l'autorisation préalable.

**Article 23.- Réparations indispensables mais non urgentes et les travaux d'entretien courant.**

Ces réparations et travaux sont décidés et commandés par le conseil de gérance qui jugera s'il y a lieu pour lui d'en référer préalablement à l'assemblée générale intéressée qui décidera à la majorité simple. Ils seront exécutés sous la surveillance du syndic.

**Article 24.- Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.**

Ces travaux et réparations ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues par le chapitre X paragraphe A de l'acte de base.

**Article 25.-** Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leur propriété pour toute réparation, nettoyage, entretien, surveillance et remplacement des choses communes. Ceci s'applique spécialement aux conduites et canalisations.

Aucun propriétaire ne pourra d'ailleurs empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres propriétés privatives, qu'elles soient horizontales ou verticales, de passer par sa propriété ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation, quitte à exiger réparation des dégâts éventuels.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du premier juillet au premier septembre.

Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échaffaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou récrépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Section 4.- De la responsabilité en général. Assurances et reconstruction.

Article 26.- De la responsabilité en général.

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives du complexe, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre des quotités que chacun possède dans la copropriété générale ou spéciale intéressée, 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 (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants-droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le constructeur, agissant comme premier syndic, au mieux des intérêts des copropriétaires. Ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des quotités de chacun dans la copropriété intéressée et devront respecter ces polices.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit, et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

Chacun des copropriétaires a droit à une copie des polices d'assurance.

Article 27.- De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie.

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires, pour autant que l'assemblée générale aux conditions de présence et de majorité prévues par le chapitre X paragraphe A de l'acte de base en décide ainsi, pourront convenir de renoncer entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre tous les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens

privatifs qui le constituent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Les copropriétaires, pour autant que l'assemblée générale aux conditions de présence et de majorité prévues par le chapitre X paragraphe B de l'acte de base en décide ainsi, s'engagent à faire accepter la dite renonciation par leurs locataires ou leurs occupants, à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans les contrats de baux, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant:

"Le locataire devra faire assurer les locaux qui lui sont donnés en location et les objets mobiliers qui s'y trouvent entreposés, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours éventuel que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages causés à leurs biens.

"Ces assurances devront être contractées auprès de compagnies notoirement solvables, ayant leur siège en Belgique.

"Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier. Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

" Le locataire renonce dès à présent et pour alors, tant pour son compte que pour celui de ses ayants-droit et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719 3° et 1721 du Code civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

"Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurance de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur".

#### Article 28.- Des risques et leur couverture.

Ces risques sont 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, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres du personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.



Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assurances conserveraient le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Les risques à couvrir seront notamment: l'incendie avec risques accessoires, la responsabilité civile du fait de l'immeuble, les accidents de travail et autres, l'utilisation de l'ascenseur et coetera...

Dans la mesure où l'indexation est possible et si l'assemblée le décide, les polices à souscrire contiendront la stipulation d'indexation.

#### Article 29.- Assurance-incendie et reconstruction.

L'ensemble immobilier devra toujours être assuré régulièrement contre l'incendie et risques accessoires, y compris le recours des voisins, par les soins et sous la responsabilité du syndic, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale des copropriétaires, pour une durée et des montants déterminés par celle-ci.

L'assurance devra toujours être souscrite pour un montant suffisant pour garantir la reconstruction de l'immeuble; elle sera faite "valeur à neuf".

#### Article 30.- De la responsabilité civile - Tiers - Bris de glace et dégâts des eaux.

Le syndic souscrira également, pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminés par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants permanents ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison:

-soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble;

-soit de l'usage de l'ascenseur, soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etc. ...) ou de l'un d'eux.

Dans le cadre des dispositions ci-avant, le syndic souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux" pour couvrir les dégradations de l'immeuble consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgement des conduites, des chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, y compris ceux du chauffage central et de distribution d'eau chaude, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures et plate-formes.

Ces contrats sont résiliables annuellement.

**Article 31.- Assurance "accidents de travail et autres."**

Enfin, un contrat d'assurance devra aussi être contracté par le syndic, afin de couvrir les obligations des copropriétaires en matière d'accidents pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires, ainsi que la responsabilité civile qui pourrait incomber aux copropriétaires et/ou locataires et/ou occupants de l'immeuble en raison de fautes ou d'imprudences commises par ce personnel dans les limites de ses fonctions. Ce contrat sera également résiliable annuellement.

**Article 32.- Assurance couvrant l'utilisation de l'ascenseur.**

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir du fait du maniement ou de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un occupant, un propriétaire, une personne au service de l'immeuble ou un étranger.

Cette assurance couvrira également tous dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Elle sera souscrite par le syndic, ou sous son contrôle pour un montant à déterminer sur avis donné par les propriétaires intéressés.

Les primes de cette assurance constitueront des charges communes spéciales à l'entité "résidence" et seront réparties entre les propriétaires d'après leurs droits dans la copropriété intéressée.

**Article 33.- Assurance du mobilier - Locataires.**

Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.

De leur côté, les locataires devront faire assurer leurs risques locatifs et le recours des voisins et justifier des assurances et du paiement régulier des primes à première demande du syndic; le tout sans préjudice à l'application de l'article 24, alinéa deux, qui précède.

Sauf convention contraire, le locataire supporte notamment les primes d'assurances suivantes:

1) La surprime réclamée par l'assureur à raison de la renonciation à son recours contre le locataire (articles 1732 et 1735 du Code civil);

2) L'éventuelle surprime réclamée par l'assureur en raison de l'assurance contre le recours des voisins dans le chef des occupants;

3) La surprime due pour l'assurance contre le dégât des eaux (couverture des objets appartenant au locataire ou de sa responsabilité civile).

#### Article 34.- Garages.

Toutes assurances complémentaires du chef des garages seront à la charge exclusive des copropriétaires ou occupants de ceux-ci.

#### Article 35.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances.

Les décisions relatives aux risques à couvrir, aux modalités des polices et aux montants des capitaux à assurer à l'un ou à l'autre titre que ce soit, seront prises ou ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, statuant à la simple majorité des voix et seront obligatoires pour tous; les copropriétaires seront également tenus de respecter les premières polices souscrites par le constructeur.

Si une surprime est due en raison de la profession exercée par l'un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou de son locataire, ou d'un occupant de son appartement, ou plus généralement, pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Chaque propriétaire ou occupant peut, en outre, contracter à ses frais, toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté.

#### Article 36.- Cas d'un sinistre.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées selon les décisions du conseil de gérance et seront déposées en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par le dit conseil, mais en tout cas en un compte rubriqué.

A cet effet, il appartiendra au syndic et/ou copropriétaires délégués à la garde des fonds, 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 leur 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 du bâtiment, 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, proportionnellement à leurs droits dans la copropriété intéressée, qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic, les intérêts au taux annuel de neuf pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial rubriqué dont question ci-avant.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux propriétaires 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 du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires intéressés n'en décide autrement, dans les conditions de présence et de majorité prévues au chapitre X paragraphe A de l'acte de base.

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, les intérêts au taux de neuf pour cent l'an courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans ce délai, sur ce qui sera dû.

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

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi, aux conditions de présence et de majorité prévues au chapitre X paragraphe A de l'acte de base.

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

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

Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic.

Les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote

ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures, au syndic.

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

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

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

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

Le prix sera payé comptant.

Si l'immeuble 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 alors éventuellement partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes.

#### Article 38.- Des assurances supplémentaires.

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

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

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

#### Article 39.- Destruction de l'immeuble - Vétusté Fin de l'indivision.

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'im-

meuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires intéressés de décider de cette reconstruction ou de la liquidation de l'indivision par la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision de telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix dans la copropriété générale ou dans la copropriété spéciale concernée.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de mettre un terme à l'indivision par la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise que par une assemblée statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues par le chapitre X paragraphe A de l'acte de base.

Dans l'un comme dans l'autre cas ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant dans le cas de "sinistre total" seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

#### Article 40.- Charges des assurances.

Toutes les primes des polices d'assurances dont question ci-dessus et qui sont souscrites pour le compte de la communauté, doivent être considérées comme charges communes générales ou spéciales, selon qu'elles couvrent tout l'ensemble immobilier ou sont établies, suivant la nature de ces assurances, séparément pour chaque entité.

#### Section 5.- Règlement des charges communes.

##### Article 41.- Relevés de comptes.

Le syndic tient la comptabilité générale du complexe. Il ouvrira un ou plusieurs comptes en banque ou à l'office des chèques postaux, à son nom, sous rubrique, où seront centralisées les opérations comptables; le tout sous le contrôle et les directives éventuelles du conseil de gérance.

Chaque trimestre, il présente aux propriétaires et/ou occupants du complexe, le relevé de leur compte, contenant particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes générales et spéciales.

Tout compte débiteur doit se solder dans la huitaine de sa réception; à défaut du règlement dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent, par quinzaine de retard, au profit de la caisse commune intéressée, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

Le paiement des relevés n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale intéressée.

#### Article 42.- Caisse commune.

Pour faire face aux dépenses courantes, une provision dont le montant est fixé par l'assemblée générale, sera versée aux comptes qu'indiquera le syndic qui sera chargé des recouvrements et ouvrira des comptes au nom de la communauté générale ou spéciale.

Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété générale ou spéciale possédées par les copropriétaires.

#### Article 43.- Fonds de réserve.

En outre, moyennant décision de l'assemblée générale intéressée, il peut être constitué un "fonds de réserve" qui sera alimenté par des cotisations payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations sera fixé par le conseil de gérance et la hauteur du fonds sera déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés.

Le placement de ce fonds sera effectué suivant les directives du conseil de gérance.

Le fonds de réserve constitué des versements de chacun des copropriétaires appartient à ceux-ci mais demeure bloqué en vue de son affectation précisée à l'alinéa ci-après. Il est également stipulé qu'en cas de vente d'un bien privatif, l'acquéreur est subrogé dans tous les droits du vendeur dans le dit fonds qui passe ainsi à l'acquéreur, sous réserve de tous comptes à établir entre parties. Les intérêts produits par ce fonds pourront être répartis annuellement entre les copropriétaires au prorata de leurs interventions.

Le fonds de réserve ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes, c'est-à-dire au paiement des travaux incombant normalement à un propriétaire (et non à un locataire) comme : peintures extérieures des façades, remplacement des chaudières de la chaufferie, réparations au gros oeuvre ou la toiture, renouvellement des cabine ou machines d'ascenseur, et coetera.

#### Article 44.- Indivision - Usufruit.

En cas d'indivision de la propriété d'un bien, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habi-

tation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes au dit bien.

#### Article 45. - Mesures de contrainte.

1. - A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de leurs quote-parts des dépenses communes du trimestre écoulé, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste, le syndic dispose des moyens de contrainte repris au 2 ci-après, qu'il exerce moyennant autorisation du conseil de gérance.

Il ne doit pas justifier de cette autorisation à l'égard des tribunaux et des tiers.

2. - Le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à arrêter les fournitures d'eau, d'électricité, de chauffage et d'eau chaude au lot du défaillant;

b) à assigner le défaillant en paiement des sommes dues;

c) à toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant, au syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété; le locataire est valablement libéré à l'égard du bailleur des sommes quittancées par le syndic.

d) à réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de ses droits dans la chose commune, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété, sous réserve de restitution après exécution de ses obligations par le défaillant.

3. - Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la copropriété sont de plein droit, productives d'intérêts au taux de douze pour cent l'an, nettes de toutes taxes et retenues quelconques, à défaut de paiement dans les quinze jours à compter de l'envoi de la lettre recommandée dont question sub 1.

4. - A titre de pénalité complémentaire, les copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété d'une somme équivalente aux frais et honoraires d'avocats, huissiers, experts et autres exposés par elle ou le syndic, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

5. - Par la signature de leur acte notarié d'achat, les acquéreurs confirment la mission du syndic et lui confèrent irrévocablement tous pouvoirs, pendant la durée de ses fonctions pour poursuivre en justice l'exécution de toutes les obligations de paiement des défaillants, depuis les préliminaires



de la conciliation, jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, traiter, transiger, compromettre et faire tout ce qui sera utile ou nécessaire à la sauvegarde des droits des copropriétaires; mandat étant donné au syndic en exécution de l'article douze du présent règlement général de copropriété.

#### Article 46.- Rapports avec les locataires.

Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires. Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

#### Article 47.- Bonification d'intérêts ou indemnités au syndic.

Dans tous les cas où le syndic aura dû faire personnellement des avances ou payer des frais quelconques pour un copropriétaire en défaut de remplir ses obligations, il aura droit à charge de celui-ci, à des intérêts au taux de douze pour cent outre toutes majorations à titre d'indemnité à arbitrer par le conseil de gérance, en sus du remboursement du principal.

#### Section 6.- Recettes communes.

##### Article 48.-

Dans le cas où les recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises aux intéressés proportionnellement à leurs droits dans la copropriété concernée.

#### SECTION 7.- Mutation de biens privés.

##### Article 49.-

Toute mutation dans la propriété d'un bien privatif est notifiée au syndic, par les soins des parties, dans les deux mois de sa date, par l'envoi recommandé d'une attestation mentionnant la date et la nature de la mutation, ainsi que l'identité et le domicile du nouveau propriétaire et délivrée par le notaire instrumentant ou le notaire liquidateur de la succession.

Jusqu'à cette notification, l'ancien propriétaire ou les ayants-droit et ayants-cause du propriétaire décédé, tenus solidairement et individuellement, sont obligés aux charges communes afférentes au bien muté.

### CHAPITRE III.- DESTINATION DES LOCAUX PRIVATIFS.

#### Article 50.-

A l'exception des locaux privatifs du rez-de-chaussée dont la destination a été précisée à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement général de copropriété, l'ensemble immobilier est destiné à la "résidence privée", ce terme étant employé par opposition à "usage de bureaux" ou "locaux commerciaux", ou "ateliers", ce que sa destination même cherche à éviter.

L'acte de base auquel est annexé le présent règlement de copropriété, autorise expressément, concernant les locaux du rez-de-chaussée, l'affectation à des bureaux, à l'exercice de professions libérales, médicales ou assimilées, à des fins commerciales ou à usage de petits artisanats n'utilisant qu'un matériel peu encombrant, à l'exclusion de toute activité nécessitant une enquête de commodo et incommodo sauf autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires de l'entité statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues par le chapitre X paragraphe B du présent acte de base.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble, sous réserve de l'affectation pouvant être donnée au local dont question à l'alinéa précédent:

1. Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;
2. Aucun établissement industriel quel qu'il soit;
3. Aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur et les émanations, pourrait nuire aux voisins et aux occupants de l'immeuble;
4. Aucun moteur à l'intérieur des locaux privatifs, autres que ceux destinés à l'usage ménager et qui devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasite;
5. Aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés;
6. Aucune réunion publique ou syndicale;
7. Aucun professorat de chant, d'instruments de musique ou de danse;
8. Aucun dépôt de marchandises;
9. Aucune exploitation artisanale;
10. Aucun bureau de perception d'impôts;
11. Aucun institut de culture physique ou de gymnastique.

Ces exemples ne sont donnés qu'à titre indicatif et non limitatif.

## CHAPITRE IV.- DESACCORD - PROCEDURE - RECOURS.

### Article 51.-

1. En cas de conflit entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, au sujet de l'interprétation ou de l'application de l'acte de base et du règlement général de copropriété, la question sera soumise au conseil de gérance.

2. Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention du conseil de gérance, il sera soumis à la requête de la partie la plus diligente, soit à un arbitrage, soit aux Tribunaux de l'arrondissement de Liège, seuls compétents.

### Article 52.-

Tout propriétaire aura toujours le droit de recourir en justice, devant les mêmes tribunaux, contre une décision de l'assemblée générale jugée par lui frauduleuse, irrégulière ou abusive.

Ce recours ne pourra être exercé que dans les trois mois de la notification à lui faite, par lettre recommandée, de la dite décision ou, à défaut de cette notification, dans l'année de la date de l'assemblée ayant pris la décision; passé ce délai il sera forclos.

### Article 53.-

Toutes les difficultés pouvant surgir relativement à l'acte de base et ses annexes entre copropriétaires ou entre l'un ou plusieurs d'entre eux et le syndic (sauf dans ce cas, règlement à l'intervention du conseil de gérance), ou le conseil de gérance, pourront être soumises à la requête d'une des parties, notifiée à l'autre par lettre recommandée, à un arbitrage comme il est organisé par le code judiciaire.

Les frais et honoraires de l'arbitrage seront supportés par les parties suivant ce qui aura été déterminé dans le compromis d'arbitrage et, à défaut, suivant les termes de la sentence arbitrale.

## TITRE II.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

### CHAPITRE I.- GENERALITES.

#### Article 54.- Dispositions générales.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires du complexe, statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues par le chapitre X paragraphe 8 de l'acte de base.

Toutefois, les articles 54, 55, 56, 57, 58 et 63 ne pourront être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires du complexe, statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues par le chapitre X paragraphe A de l'acte de base.

Les modifications de ce règlement d'ordre intérieur devront figurer à leurs dates, dans les procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre spécial "livre de gérance", tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications y apportées.

En cas de location ou d'aliénation d'un bien privatif, l'existence du règlement d'ordre intérieur devra être portée à la connaissance du nouvel intéressé qui aura l'obligation de s'y conformer au même titre que tout propriétaire ancien et qui sera censé connaître ce règlement par le seul fait de son occupation ou de son acquisition.

Le gérant tiendra à la disposition de tout intéressé pour lui permettre de le consulter, un exemplaire du règlement général de copropriété et du ou des règlements d'ordre intérieur.

Ces exemplaires devront être complétés par les modifications qui seraient apportées à ces règlements.

## CHAPITRE 2.- OCCUPATION DES ENTITES RESIDENTIELLES.

### Article 55.- Occupation des biens privés.

Les appartements ne peuvent être occupés que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques. Les copropriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants du complexe devront toujours habiter celui-ci honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et notamment les appareils de radio et de télévision est autorisé, mais leurs utilisateurs seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et toutes vibrations ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Les occupants ont l'obligation de placer des humidificateurs sur leurs radiateurs de façon à obtenir et à maintenir la meilleure hygrométrie possible de leurs locaux et d'éviter

ainsi le travail anormal des menuiseries et des parquets, dû à l'assèchement de l'air.

L'utilisation de bonbonnes de gaz comprimé est strictement interdite.

#### Article 56.- Aspect extérieur. Harmonie de l'immeuble.

Les travaux de peinture aux façades (y compris les châssis, garde-corps et persiennes) devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part de certains propriétaires, ceux-ci seront passibles, après un préavis d'un mois donné par lettre recommandée, envoyé par le syndic, d'une amende de cinq mille francs par mois de retard, au profit du fonds de réserve.

Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, en façade, sur les balcons et terrasses, dans les escaliers, vestibules et passages, ni garde-ranger, linge ou autres objets quelconques, ni enseignes ou réclames, sous réserve toutefois, en ce qui concerne ces dernières, de ce qui est stipulé à l'article suivant.

Les rideaux obligatoirement posés aux fenêtres seront d'un modèle unique déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté. Les persiennes, stores et marquises devront également être d'un type conforme.

#### Article 57.- Publicité.

La publicité et l'affichage sur l'immeuble et dans les communes ne sont autorisés que dans les limites ci-après stipulées:

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé.

Est également autorisée la publicité par voie d'enseignes lumineuses ou non, tant extérieures qu'intérieures, au profit des locaux privés du rez-de-chaussée.

S'il s'agit d'enseignes extérieures, elles pourront être placées soit sur les vitrines, soit sur la façade, sur le linteau entre le rez-de-chaussée et le premier étage. Ces enseignes devront toujours être de bon goût et de nature à ne pas importuner les voisins.

Les taxes et impositions auxquelles donneraient lieu ces enseignes, ainsi que les assurances y relatives, seront à la charge exclusive des propriétaires ou exploitants.

Tout occupant, exerçant une activité professionnelle, pourra apposer à l'entrée de l'immeuble ou dans le hall, à l'endroit qui sera fixé par le constructeur ou, après la première assemblée générale statutaire, par le conseil de gérance, une pla-

que professionnelle d'un modèle uniforme. Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de chaque appartement, une plaque d'un modèle uniforme indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Dans le hall d'entrée, chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourront figurer le nom et la profession de son occupant et l'étage de l'appartement qu'il occupe.

Le constructeur, pendant les deux premières années, le conseil de gérance et les architectes du complexe, après cette première période, devront être consultés préalablement au placement de toutes publicités et marquer leur accord et autorisation par écrit sur les modalités de celle-ci. Ils auront notamment le droit de limiter les surfaces réservées à la publicité, de proscrire certains modes de publicité, de fixer les endroits où elle pourra être faite.

Leur avis devra toujours être motivé par le souci de veiller au standing de l'immeuble, à l'harmonie de son aspect extérieur et à sa bonne tenue et à la tranquillité des occupants.

#### Article 58.- Animaux.

L'existence dans l'immeuble, et plus particulièrement dans les locaux d'habitation, d'animaux domestiques (chiens, chats, oiseaux, et coetera ...) ne pourra être considérée que comme simple tolérance.

Le syndic pourra toujours en proscrire le maintien, notamment si ces animaux portent préjudice à la propreté, à la tranquillité et au repos des autres occupants de l'immeuble ou si leurs propriétaires n'en assument pas la garde vigilante.

Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

#### Article 59.- Usage des appareils communs.

L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi de l'ascenseur ainsi que de tout appareil à usage commun des propriétaires seront réglementés par l'assemblée générale.

#### Article 60.- Déménagements.

Le syndic devra être prévenu, au moins quinze jours d'avance, de tous les emménagements ou déménagements.

Toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire, autant que possible, les inconvénients et troubles qui pourraient en résulter pour les autres occupants.

Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire ou du responsable.

#### Article 61.- Charges administratives.

Les propriétaires ou leurs ayants cause devront satisfaire

à toutes les charges de police, de voirie ou des règlements communaux.

Article 62.- Ascenseur.

L'entretien et la surveillance de l'ascenseur sont confiés à une firme spécialisée.

L'ascenseur doit être utilisé avec prudence et précaution; l'usage en est interdit aux enfants de moins de douze ans, non accompagnés.

L'ascenseur ne peut être utilisé pour les déménagements.

Article 63.- Utilisation des parties communes.

Les parties communes, d'une façon générale, ne peuvent être utilisées à des fins privées.

Les halls d'entrée, les escaliers, les couloirs, paliers devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos et des voitures d'enfants y est interdit.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que: brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, et coetera.

La responsabilité du syndic ou des occupants pourra être mise en cause en cas de vol ou autres faits délictueux commis dans les parties communes.

CHAPITRE 3.- DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENTITE "GARAGES".

Article 64.- Règles d'utilisation.

Les parties communes, les entrées, les rampes d'accès et les aires de manoeuvre des véhicules devront être maintenues libres en tout temps.

Les copropriétaires et usagers devront veiller à effectuer les manoeuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manoeuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.

Ils veilleront à leurs risques et périls à éviter les vols et la détérioration des garages et emplacements pour voitures.

Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur du garage, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, des matières inflammables, de procéder dans le garage à aucune exposition, aucune publicité ou décoration ou vente publique de véhicules, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale.

Les appareils chargeurs de batteries sont interdits.

Le stationnement des véhicules sur l'aire de manoeuvre ne peut être autorisé.

L'emploi des avertisseurs et échappements libres est strictement prohibé.

Les emplacements ne pourront, en principe, être affectés qu'à des voitures automobiles privées ou mixtes (genre station-wagon) à l'exclusion des camions et véhicules utilitaires commerciaux et industriels et à l'exclusion aussi de tous garages publics. Ils ne pourront servir d'entrepôts, dépôts de marchandises, ateliers, et coetera.

Le dépôt des scooters ou motocyclettes, voitures d'enfants ou bateaux peut être autorisé par le syndic qui veillera à ce que les véhicules soient rentrés et sortis à la main.

Les copropriétaires ou usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ou par le conseil de gérance pour assurer la sécurité du parking pour éviter les risques d'incendie ou d'explosion.

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires des autres lots privés.

L'accès au parking est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans cette partie du complexe.

L'usage de l'eau par les occupants des garages ne pourra se faire que dans les conditions à déterminer par le syndic, en accord avec le conseil de gérance; le nettoyage des véhicules à grande eau ou à la lance est en tout cas formellement interdit, de même que le lavage sur l'aire de manœuvre.

Les copropriétaires de garages et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de police et de voirie.

Les extincteurs d'incendie, d'un type bien déterminé par le conseil de gérance, seront à placer aux frais des copropriétaires du parking.

Les baux consentis par les propriétaires d'emplacements pour véhicules automobiles doivent contenir une clause spéciale portant que l'emplacement loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés, et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci.

#### CHAPITRE 4.- SERVICE D'ENTRETIEN.

##### Article 65.-

Il n'est pas prévu de concierge dans l'immeuble.

Le syndic devra engager le personnel nécessaire pour assurer les services suivants:

a) tenir en parfait état de propreté les lieux communs et les trottoirs;

b) évacuer les ordures ménagères deux fois par semaine ou plus éventuellement; les réceptacles des poubelles devant être nettoyés et les poubelles chargées en attente munies de



leur couvercle; déboucher les gaines à ordures.

Le syndic aura, en outre, l'obligation:

- a) de surveiller le bon fonctionnement des chaudières et installation de chauffage et de distribution d'eau chaude;
- b) de remplacer les ampoules brûlées dans les parties communes;
- c) de prévenir le service de dépannage en cas de non fonctionnement de l'ascenseur et assurer le dépannage provisoire (par le treuil) si un usager est bloqué dans une cabine;
- d) de prendre toutes mesures pour éviter les accidents en cas de gel ou de chute de neige;
- e) et en général de faire tout ce qui est en usage dans une maison bien tenue.

#### REMARQUES:

1. Les clés des robinets principaux et des locaux ou gaines contenant les colonnes principales d'eau, d'électricité et autres fluide, seront toujours en possession du syndic, pour permettre de procéder, en cas de besoin, aux fermetures nécessaires; un jeu de ces clés devra se trouver en un lieu connu des occupants du Complexe, pour leur permettre l'accès sous leur responsabilité, en cas de besoin et en l'absence du syndic.

2. L'organisation du service d'entretien est de la compétence du syndic qui devra veiller spécialement au bon déroulement de son activité et à la succession éventuelle de ses prestations, notamment en cas de congé ou d'absence.

#### CHAPITRE 5.- BAUX.

##### Article 66.-

Le propriétaire pourra donner son bien en location; il est seul responsable de son locataire et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire sans pouvoir céder son droit à son locataire.

La location ne peut se faire qu'à des personnes d'une honnabilité incontestable.

Les propriétaires sont tenus d'annexer aux baux une copie du présent acte de base et du règlement de copropriété ainsi que du règlement intérieur et tous autres règlements ou décisions formant la charte de l'immeuble.

Les baux consentis par les propriétaires des biens privés devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement général de copropriété ou avec celles de l'acte de base, entraînerait de plein droit sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail.

aux torts du titulaire, et l'expulsion immédiate de celui-ci sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée. Ils contiendront aussi la délégation de loyer prévue à l'article quarante-cinq ci-avant.

Les baux devront contenir également la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le syndic, un mois d'avance au moins, de la date du départ de leurs locataires et seront de toutes façons responsables du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par leurs dits locataires à la gérance au moment du départ.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leur mobilier, leurs risques locatifs et leur responsabilité civile et autres à l'égard des autres propriétaires ou des tiers.

Le syndic pourra, sans avoir à motiver sa demande, exiger la communication des baux.

En cas de bail verbal, les propriétaires sont tenus de remettre à leurs locataires un exemplaire de l'acte de base et du règlement général de copropriété et des règlements divers qui forment la charte du complexe.

En cas d'inobservance de la charte par un locataire, le propriétaire, après un second avertissement du syndic, est tenu de demander la résiliation du bail.

#### Article 67.- Droit de préférence.

Il est stipulé en ce qui concerne l'entité "garages" qu'en cas de mise en vente de gré à gré d'un garage, box ou emplacement de parking, un droit de préférence, à prix égal sur tout autre amateur est réservé aux propriétaires de biens privatifs dans les quatre entités résidentielles, sauf dans le cas où le dit garage ou emplacement est réalisé en même temps qu'un bien privatif appartenant au même propriétaire ou sauf s'il s'agit d'une aliénation amiable faite directement entre copropriétaires des Résidences.

Le syndic, chargé de la gestion des parties communes générales sera avisé, par simple lettre, de la décision de vendre et du prix demandé. Dans la huitaine de cet avis, il en donnera information à tous les propriétaires, lesquels devront dans les dix jours de l'envoi de cette information, faire parvenir au syndic, leur offre sous pli cacheté et recommandé: les plis seront ouverts dans les quarante-huit heures de l'expiration du délai, par le syndic en présence du vendeur et, s'ils le désirent, des membres du Conseil de Gérance.

En cas de parités d'offres, le bien sera vendu à l'amateur que choisira le vendeur.

### DISPOSITIONS GENERALES.

Le présent règlement général de copropriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur) restera annexé à l'acte de base du complexe dont s'agit avec lequel il formera un tout. Il sera transcrit avec lui.

Il est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui possèdent un droit de quelque nature que ce soit dans le dit complexe.

Une copie complète en sera remise à tous les propriétaires qui auront l'obligation de le porter à la connaissance de leurs ayants-cause.

Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance portant sur une partie du complexe, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils s'y soumettent entièrement par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie du complexe.

Dans chacun de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile à Waremmé, à défaut de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble.

Signé ne varietur pour demeurer annexé à l'acte de base du complexe en voie d'édification à Waremmé, à l'angle de la Place Ernest Rongvaux et de la rue des Combattants.

Waremmé, le vingt-sept juin mil neuf cent septante-sept.

-Suivent les signatures:-

Enregistré trente-trois rôles, sans renvoi à Waremmé, le 4 juillet 1977, volume 62, folio 3, case 17. Reçu: 225F. Le Receveur: (s6) J. HUBAR.

L'an mil neuf cent septante-sept, le vingt-huit novembre.

Devant Nous, Maître Paul REARD, détenteur de la minute  
et Maître Guy FENAU, tous deux notaires à Waremmé.

-ONT COMPARU:-

A) d'une part:

Monsieur Alfons Joseph LENAERS, entrepreneur, né à Kerniel le quinze août mil neuf cent dix-huit, et son épouse, Madame Maria Catharina Joanna Pipeleers, sans profession, née à Kerniel le huit janvier mil neuf cent vingt et un, demeurant ensemble à Kerniel, Heuvelstraat, 30;

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens (Code Napoléon) à défaut de conventions anténuptiales;

Ci-après dénommés "le constructeur";

Et B) d'autre part:

a/ Monsieur Albert Joseph Oscar Houart, gérant de société, né à Lantin le seize août mil neuf cent vingt-sept et son épouse, Madame Jeanne Marie Thérèse Victorine Clavier, sans profession, née à Rouvrex, le seize avril mil neuf cent dix-neuf, demeurant ensemble à Ligney, l'Enclos;

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens (Code Napoléon) à défaut de conventions anténuptiales;

b/ Madame Marie Louise Léonie Léonardine Rosoux, sans profession, née à Thisnes le vingt-trois avril mil neuf cent six, demeurant à Waremmé, rue de Huy, 89, veuve non remariée de Monsieur Clément Hyacinthe Hubert Marie Evrard;

Monsieur Jacques Ignace Ghislain Evrard, industriel, né à Waremmé, le dix-sept janvier mil neuf cent vingt-neuf, demeurant à Watermael-Boitsfort, avenue des Naiades, 12;

Et Madame Suzanne Thérèse Marie Evrard, sans profession, née à Waremmé, le seize octobre mil neuf cent trente et un, épouse de Monsieur Jean Auguste Narcisse François Marchal, ingénieur commercial, avec qui elle demeure à Waremmé, rue de Huy, 89 et avec qui elle est mariée sous le régime de la séparation de biens, pure et simple, par contrat reçu par le notaire Armand Mahy à Oreye, le seize juillet mil neuf cent cinquante-sept;

Lesquels comparants ont exposé aux notaires soussignés et les ont requis d'acter ce qui suit:

#### CHAPITRE I.- EXPOSE PRELIMINAIRE.

a) Désignation et origine de propriété du terrain devant servir d'assise au complexe immobilier.

Les comparants d'autre part sont propriétaires, savoir:

Les époux Houart-Clavier, d'une parcelle de terrain, sise à Waremmé, à l'angle de la Place Ernest Rongvaux et de la rue des Combattants, cadastrée section C, numéro 894p2 pour une contenance de six cent soixante-cinq mètres carrés, pour en avoir fait l'acquisition durant leur mariage, de Monsieur Henri Nicolas Camille Doyen, industriel, à Schaerbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Charles le Maire-Naveau à Verlaine le quinze juin mil neuf cent soixante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège le cinq juillet suivant, volume 2089, numéro 1;

Et les consorts Evrard, d'une parcelle de terrain, sise à Waremmé, Place Ernest Rongvaux où les constructions existantes portent le numéro sept, cadastrée section C, numéros 894m2, 894L2 et 894r pour une contenance de cinq cent nonante-deux mètres carrés, pour l'avoir recueillie dans la succession de Monsieur Clément Hyacinthe Hubert Marie Evrard, en son vivant, industriel, à Waremmé, qui en était propriétaire pour l'avoir recueillie dans la succession de son père Monsieur Hubert Joseph Evrard, décédé à Waremmé, le neuf février mil neuf cent vingt-six, et plus particulièrement par suite de l'acquisition faite par lui des droits de ses coindivisaires dans le bien, aux termes d'un acte de cession reçu par le notaire Zacharie Warnants à Herck-la-Ville le huit octobre mil neuf cent vingt-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège le sept novembre suivant, volume 1434, numéro 24;

Etant fait observer que Monsieur Clément Evrard est décédé à Waremmé, le quinze avril mil neuf cent septante-trois, laissant pour seuls héritiers légaux les deux enfants nés de son mariage avec Madame Marie-Louise Rosoux, étant Monsieur Jacques Evrard et Madame Suzanne Evrard, comparants aux présentes, sous réserve du quart en pleine propriété et du quart en usufruit revenant au conjoint survivant, Madame Marie-Louise Rosoux, en vertu de la donation insérée au contrat de mariage reçu par le notaire Warnants prénommé le vingt-quatre mai mil neuf cent vingt-sept.

Que, par acte reçu par le notaire REARD soussigné le seize avril mil neuf cent septante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège le vingt-six du même mois, volume 3370, numéro 32, Madame Marie-Louise Rosoux a fait donation à ses deux enfants du quart en pleine propriété lui appartenant dans le bien, la donatrice s'en réservant l'usufruit sa vie durant;

Et que, par acte reçu par le même notaire le vingt-cinq novembre mil neuf cent septante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège, le vingt-huit décembre suivant volume 3498, numéro 7, Monsieur Jacques Evrard et Madame Suzanne Evrard ont cédé à leur mère, Madame Marie-Louise Rosoux, l'usufruit, sa vie durant, des quotités en pleine propriété qu'ils possèdent dans le bien.

**b) Projet de construction.**

Monsieur et Madame Alfons Lenaers-Pipeleers prénommés ont manifesté le désir d'ériger à leurs frais, risques et périls, en vue de réalisations futures, sur les parcelles de terrain prédécrites, un complexe immobilier à propriétés privatives multiples qui sera régi par les dispositions de l'article 577bis du Code civil, relatif à la division horizontale et à l'indivision forcée, ainsi que par celles de l'acte de base dont il sera question ci-après.

Ce complexe immobilier s'étendra donc sur ces parcelles de terrain, qui seront affectées à titre de parties communes à tout l'ensemble.

Quoique formant une seule entité juridique et constituant un seul ensemble architectural, ce complexe sera, pour des raisons pratiques, divisé en diverses entités particulières qui sont:

Quatre entités résidentielles, érigées à front de rue, l'une à l'angle de la place Ernest Rongvaux et de la rue des Combattants et les trois autres à front de cette dernière artère;

Et une entité garages, qui s'étendra sur une partie du sous-sol et du rez-de-chaussée du complexe.

L'acte de base de ce complexe a été dressé le vingt-sept juin mil neuf cent septante-sept par le ministère des notaires soussignés; une expédition en a été déposée au troisième bureau des hypothèques à Liège, le douze juillet suivant et transcrite volume 3613 numéro 1.

c) Cet acte stipule que le complexe sera érigé par phases successives, d'abord l'entité résidentielle I, dite Résidence Charlemagne, ensuite chacune des suivantes, tandis que l'entité garages qui s'incorpore, aux niveaux du sous-sol et du rez-de-chaussée, dans chacune des entités résidentielles, ne sera réalisée qu'avec l'achèvement complet du complexe.

d) Le constructeur, désirant actuellement entamer la construction tant de l'entité "garages" que des entités résidentielles II, III et IV, en a fait dresser les plans par Monsieur l'Architecte Jacques Lognaxd à Waremmé, immatriculé sous le numéro 2264 de l'Ordre des Architectes de Liège.

Ces plans, qui demeureront ci-annexés, comportent:

- le plan du sous-sol;
- le plan du rez-de-chaussée;
- le plan de l'étage-type;
- le plan de l'étage technique;
- les plans représentant les façades;
- le plan représentant les coupes.

Seuls les quatre premiers plans seront soumis à la transcription.

e) Permis de bâtir.

Le permis de bâtir concernant l'entité résidentielle II a été délivré au constructeur par le Collège échevinal de la Ville de Waremmé, le trois juin mil neuf cent septante-sept, sous le numéro 75/77 (Urbanisme numéro 218.511).

Le constructeur doit respecter les conditions prescrites par l'avis conforme du fonctionnaire délégué, reproduit comme suit:

"Avis favorable sur base de mon avis formulé le vingt-neuf novembre mil neuf cent septante-six. (voir dossier 212.578):

"décisions qui ont été prises lors d'une réunion qui s'est tenue à Waremmé sous la présidence de Monsieur le Bourgmestre Leburton le seize mars mil neuf cent septante-six, à savoir: six étages sur rez-de-chaussée plus un étage technique en retrait de trois mètres au moins sur le nu de la façade avant, place Rongvaux.

"un retrait vers l'arrière devra être prévu lors de la phase future place Rongvaux.

"en conclusion, le permis peut être délivré au vu des plans présentés.

"N.B. Cet avis annule et remplace celui du vingt-deux octobre mil neuf cent septante-six.

"En ce qui concerne la rue des Combattants, il est admis

cinq étages sur rez-de-chaussée plus un étage au moins vers l'avant et de plus ou moins un mètre cinquante centimètres vers l'arrière".

Et le permis de bâtir concernant l'entité "garages" et les entités résidentielles III et IV a été délivré au constructeur par le Collège échevinal de la Ville de Waremme, le trente septembre mil neuf cent septante-sept, sous le numéro 107/77 (Urbanisme numéro 221.464).

Ce permis de bâtir ne comporte aucune stipulation particulière.

## CHAPITRE II. - Description de l'entité "garages" et des entités résidentielles II, III et IV.

La description qui va suivre, résulte de l'examen des plans ci-annexés, sous réserve des modifications qui pourraient survenir, notamment par suite des convenances des acquéreurs.

### PARAGRAPHE I. -

L'entité "garages" comporte, savoir:

Au niveau du sous-sol:

Parties communes spéciales à l'entité:

L'aire de manoeuvre et la rampe d'accès vers le rez-de-chaussée;

Parties privatives:

Dix-neuf emplacements de parking (numéros 1 à 19) et un garage (numéro 20);

Au niveau du rez-de-chaussée:

Parties communes spéciales à l'entité:

L'aire de manoeuvre et la rampe d'accès vers le sous-sol, dont question ci-avant;

Parties privatives:

Dix-neuf garages (numéros 1 à 12 et 15 à 20) et un double garage (numéros 13 et 14);

L'entité résidentielle II comporte, savoir:

Au niveau du sous-sol:

Parties communes spéciales à l'entité résidentielle II.

Le palier, les cages d'escalier et d'ascenseur; les soupieraux d'aération; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et cables principaux qui sont parties communes aux appartements qu'ils desservent respectivement;

Parties privatives:

Dix-sept caves, destinées à être affectées aux appartements de l'entité résidentielle II;

Au niveau du rez-de-chaussée:

Parties communes spéciales à l'entité résidentielle II;

L'entrée de la résidence, avec le sas et le hall; les cages d'escalier et d'ascenseur; le local de service avec water-closed attenant; le local de remise des poubelles avec accès vers les autres entités du complexe;

A chacun des niveaux constitutifs des premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages:

**Parties communes spéciales à l'entité résidentielle II:**

Le palier, les cages d'escalier et d'ascenseur; les gaines, ventilations, chutes et décharges; les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes aux appartements qu'ils desservent respectivement;

**Parties privatives:**

Un appartement type Db, à gauche de l'entité, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-trois mètres carrés, comportant un hall, un débarras, un water-closed et une salle de bains; une salle de séjour avec terrasse en façade principale; une cuisine avec terrasse, une chambre 2 et une chambre 1, toutes en façade arrière;

Un appartement type Ea, au centre de l'entité, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de cinquante-trois mètres carrés, comportant une salle de séjour, une cuisine et une chambre 1, toutes en façade principale, un water-closed et une salle de bains;

Un appartement type Pb, à droite de l'entité, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-neuf mètres carrés, comportant un hall, un vestiaire, un débarras, un water-closed et une salle de bains; une salle de séjour et une cuisine, toutes deux avec terrasse, en façade principale; une chambre 1 et une chambre 2, toutes deux en façade arrière.

Au niveau de l'étage technique:

**Parties communes spéciales à l'entité résidentielle II:**

Le palier; les cages d'escalier et d'ascenseur; les gaines, ventilations, chutes et décharges; les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes aux appartements qu'ils desservent respectivement;

**Parties privatives:**

Un appartement penthouse type TDb, à gauche, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quatre-vingt-six mètres carrés, comportant un hall, un water-closed et une salle de bains; une salle de séjour, avec terrasse, en façade principale; une cuisine avec terrasse, une chambre 1 et une chambre 2, toutes en façade arrière;

Un appartement penthouse type TFb, à droite, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante mètres carrés, comportant un hall, un water-closed et une salle de bains; une salle de séjour et une cuisine, toutes deux, avec terrasse, en façade principale; une chambre 2 et une chambre 1, toutes deux, avec terrasse, en façade arrière;

Au niveau de la toiture:

**Parties communes générales:**

Toute la toiture avec sa charpente, sa couverture, ses ventilations; les corniches, gouttières, chenaux, tuyauteries générales d'évacuation des eaux;



Parties communes spéciales à l'entité:

Les cheminées; le cabanon de l'ascenseur avec sa machinerie

PARAGRAPHE III. -

L'entité résidentielle III comporte, savoir:

Au niveau du sous-sol:

Parties communes spéciales à l'entité résidentielle III:

Le palier, les cages d'escalier et d'ascenseur; les soupieraux d'aération; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes aux appartements qu'ils desservent respectivement;

Parties privatives:

Dix-sept caves, destinées à être affectées aux appartements de l'entité résidentielle III;

Au niveau du rez-de-chaussée:

Parties communes spéciales à l'entité résidentielle III:

L'entrée de la résidence, avec le sas et le hall; les cages d'escalier et d'ascenseur; le local de service avec water-closed; le local de remise des poubelles avec accès vers les autres entités du complexe;

A chacun des niveaux constitutifs des premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages:

Parties communes spéciales à l'entité résidentielle III:

Le palier, les cages d'escalier et d'ascenseur; les gaines, ventilations, chutes et décharges; les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes aux appartements qu'ils desservent respectivement;

Parties privatives:

Un appartement type Gb, à gauche de l'entité, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-trois mètres carrés, comportant un hall avec vestiaire; une salle de séjour et une cuisine, toutes deux, en façade principale, avec terrasse; un débarras, une salle de bains et un water-closed; une chambre 1 et une chambre 2 toutes deux en façade arrière;

Un appartement type Ha, au centre de l'entité, face à l'immeuble d'une superficie approximative de cinquante-trois mètres carrés, comportant une salle de séjour, une cuisine et une chambre, toutes en façade principale, un water-closed et une salle de bains;

Un appartement type Ib, à droite de l'entité, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-neuf mètres carrés, comportant un hall avec débarras; une salle de séjour, avec terrasse, en façade principale; une salle de bains et un water-closed; une chambre 1, une chambre 2 et une cuisine, toutes trois en façade arrière, cette dernière avec terrasse.

Au niveau de l'étage technique:

Parties communes spéciales à l'entité résidentielle III:

Le palier; les cages d'escalier et d'ascenseur; les gaines, ventilations, chutes et décharges; les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes aux appartements qu'ils desservent respectivement;

**Parties privatives:**

Un appartement penthouse type TGb, à gauche, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante mètres carrés, comportant une salle de séjour et une cuisine, toutes deux en façade principale, avec terrasse; un dégagement avec salle de bains et water-closed; une chambre 1 et une chambre 2, toutes deux, en façade arrière, avec terrasse;

Un appartement penthouse type Tib, à droite, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quatre-vingt six mètres carrés, comportant un hall avec water-closed et salle de bains; une salle de séjour ainsi qu'un débarras, en façade principale, avec terrasse; une chambre 1, une chambre 2 et une cuisine, toutes trois, en façade arrière, avec terrasse;

**Au niveau de la toiture:**

**Parties communes générales:**

Toute la toiture avec sa charpente, sa couverture, ses ventilations; les corniches, gouttières, chenaux, tuyauteries générales d'évacuation des eaux;

**Parties communes spéciales à l'entité:**

Les cheminées; le cabanon de l'ascenseur avec sa machinerie

**PARAGRAPHE IV.-**

Et l'entité résidentielle IV comporte, savoir:

**Au niveau du sous-sol:**

**Parties communes générales au complexe:**

Le local contenant les compteurs d'eau.

**Parties communes spéciales à l'entité résidentielle IV:**

Le palier, les cages d'escalier et d'ascenseur; les soupiraux d'aération, les gaines, ventilations, chutes et décharges; les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes aux appartements qu'ils desservent respectivement;

**Parties privatives:**

Dix-sept caves, destinées à être affectées aux appartements de l'entité résidentielle IV;

**Au niveau du rez-de-chaussée:**

**Parties communes spéciales à l'entité résidentielle IV:**

L'entrée de la résidence, avec le sas et le hall; les cages d'escalier et d'ascenseur; le local de remise des poubelles avec accès vers les autres entités du complexe;

**A chacun des niveaux constitutifs des premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages:**

**Parties communes spéciales à l'entité résidentielle IV:**

Le palier, les cages d'escalier et d'ascenseur; les gaines, ventilations, chutes et décharges; les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes aux appartements qu'ils desservent respectivement;

**Parties privatives:**

Un appartement type Jb, à gauche de l'entité, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-six mètres

carrés, comportant un hall avec débarras, water-closed et salle de bains; une salle de séjour et une cuisine avec terrasse, toutes deux, en façade principale; une chambre 1 et une chambre 2, toutes deux, en façade arrière;

Un appartement type Ka, au centre de l'entité, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante mètres carrés, comportant un hall avec vestiaire, water-closed et salle de bains; une salle de séjour, une cuisine et une chambre toutes trois, en façade principale;

Un appartement type Lb, à droite de l'entité, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-quatre mètres carrés, comportant un hall; une salle de séjour, une chambre 1 et une chambre 2, toutes trois, en façade principale; un hall de nuit avec salle de bains, water-closed et débarras; une cuisine avec terrasse en façade arrière.

#### Au niveau de l'étage technique:

Parties communes à l'entité et à celle contiguë portant le numéro III:

La chaufferie;

Parties communes spéciales à l'entité résidentielle IV:

Le palier; les cages d'escalier et d'ascenseur; un débarras; les gaines, ventilations, chutes et décharges; les colonnes, conduits et cables principaux qui sont parties communes aux appartements qu'ils desservent respectivement;

Parties privatives:

Un appartement penthouse type TJa, à gauche, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante et un mètres carrés, comportant un hall; une cuisine, une salle de séjour et une chambre, toutes trois, en façade principale, avec terrasse; un hall de nuit avec salle de bains et water-closed;

Un studio penthouse, type TLs, à droite, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de cinquante-deux mètres carrés, comportant une salle de séjour et une salle de bains, toutes deux, en façade principale, avec terrasse; une cuisine en façade arrière.

#### Au niveau de la toiture:

Parties communes générales:

Toute la toiture avec sa charpente, sa couverture, ses ventilations; les corniches, gouttières, chenaux, tuyauteries générales d'évacuation des eaux;

Parties communes spéciales à l'entité:

Les cheminées; le cabanon de l'ascenseur avec sa machinerie;

L'entité "garages" et les entités résidentielles II, III et IV, ainsi décrites, seront régies par toutes les stipulations de l'acte de base précité, ainsi que du règlement de copropriété y annexé, documents dont toutes les clauses et conditions sont censées avoir été reproduites aux présentes, les comparants déclarant répartir comme suit, pour chaque entité, les parties communes générales qui y sont affectées:

#### PARAGRAPHE I: Entité "garages".

Sous-sol:

Chacun des emplacements de parking portant les numéros 1 à 4, trente / dix millièmes: soit ensemble cent vingt / dix

|  |       |
|--|-------|
| millièmes;   | 120   |
| Chacun des emplacements de parking, portant les numéros 5 à 8, vingt / dix millièmes: soit ensemble quatre vingts / dix millièmes;         | 80    |
| Chacun des emplacements de parking, portant les numéros 9 à 15, trente / dix millièmes; soit ensemble deux cent dix / dix millièmes;       | 210   |
| Chacun des emplacements de parking, portant les numéros 16 à 19, vingt / dix millièmes: soit ensemble quatre vingts / dix millièmes;       | 80    |
| Le garage portant le numéro 20, cinquante cinq / dix millièmes;  | 55    |
| <u>Rez-de-chaussée:</u>  |       |
| Chacun des garages, portant les numéros 1 à 3, cinquante cinq / dix millièmes: soit ensemble cent soixante cinq / dix millièmes;           | 165   |
| Chacun des garages, portant les numéros 4 et 5, septante / dix millièmes: soit ensemble cent quarante / dix millièmes;                     | 140   |
| Chacun des garages, portant les numéros 6 à 8, cinquante cinq / dix millièmes; soit ensemble cent soixante cinq / dix millièmes;           | 165   |
| Le garage, portant le numéro 9, septante / dix millièmes;  | 70    |
| Chacun des garages, portant les numéros 10 à 12, cinquante cinq / dix millièmes; soit ensemble cent soixante cinq / dix millièmes;         | 165   |
| Chacun des emplacements de garage, portant les numéros 13 et 14, soixante cinq / dix millièmes; soit ensemble cent trente / dix millièmes; | 130   |
| Chacun des garages portant les numéros 15 à 17, cinquante / dix millièmes; soit ensemble cent cinquante / dix millièmes;                   | 150   |
| Chacun des garages, portant les numéros 18 et 19, septante / dix millièmes; soit ensemble cent quarante / dix millièmes;                   | 140   |
| Le garage, portant le numéro 20, soixante / dix millièmes;   | 60    |
| Et le garage, portant le numéro 21, septante / dix millièmes;  | 70    |
| Ensemble: les dix huit cents / dix millièmes des parties communes générales;   | 1.800 |
| <u>PARAGRAPHE II. Entité résidentielle II.</u>   |       |
| <u>Étages un à cinq:</u>   |       |
| Chaque appartement Db, cent trente cinq / dix millièmes; soit pour les cinq étages: six cent septante cinq / dix millièmes;                | 675   |
| Chaque appartement Ea, septante sept / dix millièmes, soit pour les cinq étages: trois cent quatre vingt cinq / dix millièmes;             | 385   |
| Chaque appartement Fb, cent quarante trois / dix millièmes, soit pour les cinq étages: sept cent quinze / dix millièmes;                   | 715   |
| <u>Étage technique:</u>  |       |
| L'appartement TDb, cent vingt cinq / dix millièmes;  | 125   |
| L'appartement TFb, cent / dix millièmes;   | 100   |
| Ensemble: les deux mille / dix millièmes des parties communes générales.   | 2.000 |

**PARAGRAPHE III. Entité résidentielle III.**

**Etages un à cinq:**

Chaque appartement Gb, cent trente cinq / dix millièmes, soit pour les cinq étages: six cent septante cinq / dix millièmes; 675

Chaque appartement Ha, septante sept / dix millièmes, soit pour les cinq étages: trois cent quatre vingt cinq / dix millièmes; 385

Chaque appartement Ib, cent quarante trois / dix millièmes, soit pour les cinq étages: sept cent quinze / dix millièmes; 715

**Etage technique:**

L'appartement TGb, cent vingt cinq / dix millièmes; 125

L'appartement Tib, cent / dix millièmes; 100

Ensemble: les deux mille / dix millièmes des parties communes générales; 2.000

**PARAGRAPHE IV. Entité résidentielle IV.**

**Etages un à cinq:**

Chaque appartement Jb, cent vingt deux / dix millièmes, soit pour les cinq étages: six cent dix / dix millièmes; 610

Chaque appartement Ka, quatre vingt huit / dix millièmes, soit pour les cinq étages: quatre cent quarante / dix millièmes; 440

Chaque appartement Lb, cent dix neuf / dix millièmes, soit pour les cinq étages: cinq cent nonante cinq / dix millièmes; 595

**Etage technique:**

L'appartement TJa, nonante / dix millièmes; 90

L'appartement TLs, soixante cinq / dix millièmes; 65

Ensemble: les dix huit cents / dix millièmes des parties communes générales; 1.800

Tandis que les parties communes spéciales à chaque entité sont réparties comme suit:

**PARAGRAPHE I. Entité "garages".**

**Sous-sol:**

Chacun des emplacements de parking, portant les numéros 1 à 4, trente / dix huit centièmes: soit ensemble cent vingt / dix huit centièmes; 120

Chacun des emplacements de parking, portant les numéros 5 à 8, vingt / dix huit centièmes: soit ensemble quatre vingts / dix huit centièmes; 80

Chacun des emplacements de parking, portant les numéros 9 à 15, trente / dix huit centièmes, soit ensemble deux cent dix / dix huit centièmes; 210

Chacun des emplacements de parking, portant les numéros 16 à 19, vingt / dix huit centièmes; soit ensemble quatre vingts / dix huit centièmes; 80

Le garage, portant le numéro 20, cinquante cinq / dix huit centièmes; 55

**Rez-de-chaussée:**

Chacun des garages, portant les numéros 1 à 3, cinquante cinq / dix huit centièmes; soit ensemble cent soixante cinq / dix huit centièmes; 165

|  |              |
|--|--------------|
| Chacun des garages, portant les numéros 4 et 5, septante / dix huit centièmes; soit ensemble cent quarante / dix huitièmes;                          | 140          |
| Chacun des garages, portant les numéros 6 à 8, cinquante cinq / dix huit centièmes; soit ensemble cent soixante cinq / dix huit centièmes;           | 165          |
| Le garage, portant le numéro 9, septante / dix huit centièmes;   | 70           |
| Chacun des garages, portant les numéros 10 à 12, cinquante cinq / dix huit centièmes; soit ensemble cent soixante cinq / dix huit centièmes;         | 165          |
| Chacun des emplacements de garage, portant les numéros 13 et 14, soixante cinq / dix huit centièmes; soit ensemble cent trente / dix huit centièmes; | 130          |
| Chacun des garages, portant les numéros 15 à 17, cinquante / dix huit centièmes; soit ensemble cent cinquante / dix huit centièmes;                  | 150          |
| Chacun des garages, portant les numéros 18 et 19, septante / dix huit centièmes; soit ensemble cent quarante / dix huit centièmes;                   | 140          |
| Le garage numéro 20, soixante / dix huit centièmes;  | 60           |
| Et le garage, portant le numéro 21, septante / dix huit centièmes;   | 70           |
| Ensemble: les dix huit cents / dix huit centièmes des parties communes spéciales à l'entité "garages".   | <u>1.800</u> |

#### PARAGRAPHE IX. Entité résidentielle II.

##### Etages un à cinq:

|  |     |
|--|-----|
| Chaque appartement Db, cent trente cinq / deux millièmes, soit pour les cinq étages: six cent septante cinq / deux millièmes;    | 675 |
| Chaque appartement Ea, septante sept / deux millièmes, soit pour les cinq étages: trois cent quatre vingt cinq / deux millièmes; | 385 |
| Chaque appartement Fb, cent quarante trois / deux millièmes, soit pour les cinq étages: sept cent quinze / deux millièmes;       | 715 |

##### Etage technique:

|   |              |
|---|--------------|
| L'appartement TDb, cent vingt cinq / deux millièmes;                                    | 125          |
| L'appartement TFb, cent / deux millièmes;   | 100          |
| Ensemble: les deux mille / deux millièmes des parties communes spéciales à l'entité II. | <u>2.000</u> |

#### PARAGRAPHE III. Entité résidentielle III.

##### Etages un à cinq:

|  |     |
|--|-----|
| Chaque appartement Gb, cent trente cinq / deux millièmes, soit pour les cinq étages: six cent septante cinq / deux millièmes;    | 675 |
| Chaque appartement Ha, septante sept / deux millièmes, soit pour les cinq étages: trois cent quatre vingt cinq / deux millièmes; | 385 |
| Chaque appartement Ib, cent quarante trois / deux millièmes, soit pour les cinq étages: sept cent quinze / deux millièmes;       | 715 |

##### Etage technique:

|  |     |
|--|-----|
| L'appartement TGb, cent vingt cinq / deux millièmes; | 125 |
|--|-----|

|  |       |
|--|-------|
| L'appartement T1b, cent / deux millièmes;  | 100   |
| Ensemble: les deux mille / deux millièmes des parties communes spéciales à l'entité III. | 2.000 |

**PARAGRAPHE IV. Entité résidentielle IV.**

**Étages un à cinq:**

Chaque appartement Jb, cent vingt deux / dix huit centièmes; soit pour les cinq étages: six cent dix / dix huit centièmes;

610

Chaque appartement Ka, quatre vingt huit / dix huit centièmes, soit pour les cinq étages: quatre cent quarante / dix huit centièmes;

440

Chaque appartement Lb, cent dix neuf / dix huit centièmes, soit pour les cinq étages: cinq cent nonante cinq / dix huit centièmes;

595

**Étage technique:**

L'appartement T1a, nonante / dix huit centièmes;

90

L'appartement TLs, soixante cinq / dix huit centièmes;

65

Ensemble: les dix huit cent / dix huit centièmes des parties communes spéciales à l'entité IV.

1.800

**CHAPITRE III.- RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION.**

Les comparants d'autre part déclarent confirmer la renonciation consentie en faveur du constructeur aux termes de l'acte de base précité.

Étant toutefois précisé, en ce qui concerne les attributions de garages et emplacements de parking dont il est question, qu'il y a lieu de les individualiser comme suit, sur base des données du présent acte:

En ce qui concerne Monsieur et Madame Albert Houart-Clavier, un garage, portant le numéro 20, au rez-de-chaussée et deux emplacements de parking, portant les numéros 6 et 7, au sous-sol, (en lieu et place de deux garages au rez-de-chaussée et d'un emplacement de parking, comme prévu à l'acte de base), avec en copropriété et indivision forcée respectivement soixante, vingt et vingt dix / millièmes des parties communes générales et soixante, vingt et vingt / dix huit centièmes des parties communes spéciales à l'entité "garages";

En ce qui concerne Madame Marie-Louise Rosoux pour l'usufruit et son fils, Monsieur Jacques Evrard pour la nue propriété, les deux emplacements de parking, portant les numéros 1 et 5, au sous-sol, (en lieu et place d'un garage et d'un emplacement de parking, comme prévu à l'acte de base), avec en copropriété et indivision forcée, respectivement trente et vingt/dix millièmes des parties communes générales et trente et vingt/dix huit centièmes des parties communes spéciales à l'entité "garages";

Et en ce qui concerne Madame Marie-Louise Rosoux pour l'usufruit et sa fille, Madame Suzanne Evrard pour la nue propriété, les deux emplacements de parking, portant les numéros 2 et 8, au sous-sol, (en lieu et place d'un garage et d'un emplacement de parking, comme prévu à l'acte de base), avec en copropriété et indivision forcée, respectivement trente et

vingt / dix millièmes des parties communes générales et trente et vingt / dix huit centièmes des parties communes spéciales à l'entité "garages".

#### **CHAPITRE IV.- AFFECTATION DES APPARTEMENTS.**

Il est expressément stipulé, par dérogation aux clauses de l'acte de base prérappelé et plus particulièrement des deux premiers alinéas du règlement de copropriété y annexé, que tous les lots des quatre entités résidentielles, sont, hormis les magasins au rez-de-chaussée de l'entité I, à usage d'habitation privée ou à usage, total ou mixte (professionnel et d'habitation), de bureaux ou d'exercice de professions libérales, sont autorisés notamment les cabinets médicaux ou assimilés, les cabinets d'avocats ou d'architectes, les bureaux d'assurances ou de représentation commerciale, agences de voyages, et coetera.

Le Conseil de gérance aura toujours le droit de réprimer, par décision motivée, tous abus constatés en ce qui concerne l'affectation ou l'utilisation des lots privés de ces entités, en ce compris les magasins précités, et de faire application de l'article 15 du Règlement de copropriété, le tout sous réserve des recours prévus au Chapitre IV, Titre I, du même Règlement.

L'exercice de professions médicales ou assimilées, (dentisterie, kinésithérapie, infirmerie, et coetera), n'est pas exclu à la condition que les appareils utilisés soient entièrement isolés et déparasités et que toutes installations utilisant des radiations ionisantes répondent aux normes de service imposées par les autorités compétentes et subissent régulièrement les contrôles exigés par celles-ci; de tout quoi, le conseil de gérance aura en tout temps le droit de demander justification suffisante, à défaut de laquelle il pourra interdire l'usage des appareillages et installations concernés.

Le constructeur se réserve le droit de refuser l'agrément des activités exercées dans la Résidence, s'il estime que le commerce ou l'activité envisagée est de nature à nuire au caractère résidentiel de l'ensemble ou à la vente des appartements restants. Ce droit sera maintenu tant que le constructeur restera propriétaire de lots privés dans l'immeuble. Après la vente du dernier lot privé, cet agrément ne pourra être donné ou refusé que par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les dispositions du présent Chapitre ne pourront être modifiées que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de présence et de vote prévues au CHAPITRE IX, paragraphe A de l'acte de base.

#### **CHAPITRE V.- DENOMINATION DES ENTITES RESIDENTIELLES.**

L'entité résidentielle I, dénommée aux termes de l'acte de base "Résidence Charlemagne", portera dorénavant la dénomination : "Résidence Charlemagne I".

Tandis que les trois autres entités résidentielles porteront les dénominations suivantes:

- Entité II: Résidence Charlemagne II;
- Entité III: Résidence Charlemagne III;
- Entité IV: Résidence Charlemagne IV.



**CHAPITRE VI.- ELECTION DE DOMICILE.**

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur demeure respective.

**Cer tificat d'état-civil.**

Les notaires soussignés certifient au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude des mentions relatives à l'état civil des comparants.

Dont acte

---

Passé à Waremmé, en l'Etude de Maître Réard.

Lecture faite, les comparants ont signé avec nous notaires.

-suivent les signatures-

Enregistré à Waremmé, le 6 décembre 1977. Volume 384, Folio 90, Case 1 ; Reçu: deux cent vingt cinq francs. Le receveur (Sé) Hubar.