

STATUTS DU COMPLEXE IMMOBILIER « LES JARDINS DU STIMONT »

Résidences « Tilleul », « Orme » et « Abélia »

« LES JARDINS DU STIMONT »

Résidences « Tilleul », « Orme » et « Abélia »

FS L'an deux mille quinze,
Le vingt-quatre juin.
Devant Gérard Debouche, notaire à Feluy (Seneffe).

ONT COMPARE :

Ci-après dénommées « le(s) comparant(s) ».
Lequel comparant, préalablement aux statuts de l'ensemble immobilier, objets des présentes, nous a exposé ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE

1°) Les sociétés Foncière Invest et Immobilière du Bauloy, préqualifiées, déclarent et garantissent être propriétaires des biens

suivants :

Ville d'OTTIGNIES-LOUVAIN-la-NEUVE - première division

Une parcelle de terrain située à l'angle de l'avenue des Justes et de la rue de la Chapelle, aux lieux-dits « Champ d'Al Croix », « Commune » et « Chapelle d'Al Croix », cadastrée ou l'ayant été section D, partie des numéros 152 W 2 (antérieurement 151/02M et 152/V2), 150/02 E et 178 L 3, et pour partie non cadastrée, d'une superficie suivant le mesurage ci-après de trente-deux ares cinquante centiares.

Tel que ce terrain est repris sous teinte jaune au plan de mesurage dressé par Bénédicte VAN STEYVOORT, géomètre expert-immobilier, agissant pour compte de et faisant élection de domicile au siège de la S.A. GRONTMIJ BELGIUM établi à 1000 Bruxelles, rue d'Arenberg, 13 boîte 1, le 23 avril 2015, qui restera ci-annexé. Les comparants certifient que ce plan est enregistré dans la base de données des plans de délimitation au Service du Plan de la Direction Régionale Mesures et Evaluations sous le numéro 25083-10147, et qu'il n'a pas été modifié depuis lors. En conséquence, ce plan est dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 26 alinéa 3, 2°, du Code des Droits d'enregistrement et les parties prient le conservateur de bien vouloir le transcrire sans présentation, conformément à l'article 1 alinéa 4 de la loi hypothécaire.

Origine de propriété.

2°) Permis d'urbanisme – prescriptions urbanistiques

En vue de construire un complexe immobilier dénommé
« LES JARDINS DU STIMONT », composé de trois bâtiments
dénommés « Résidences « Tilleul », « Orme » et « Abélia » »,

comprenant 45 appartements, 2 surfaces commerciales et un espace bureau ou profession libérale ainsi qu'un parking souterrain de 66 places, sur le terrain prédécrit, la société Thomas & Piron Bâtiment a introduit une demande de permis unique.

Un permis unique a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve le 22 mai 2014, sous la référence PE/2013/0011.

Le comparant déclare qu'à sa connaissance il n'a pas été introduit de recours en suspension ou en annulation dudit permis auprès du Conseil d'Etat.

Ce permis et ses annexes resteront annexés au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci.

Comme précisé ci-après, la société Thomas & Piron Bâtiment a entrepris de construire sur le terrain prédécrit un ensemble immobilier comportant différents lots privatifs, destinés en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts.

2°) Prescriptions urbanistiques

a) Le comparant déclare que :

- les biens sont repris :

* en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez (A.R. 28/03/1979) ;

* partie en zone résidentielle dense et en zone d'espace vert au schéma de structure (A.M. 18/08/1993) ;

* dans le périmètre du plan communal d'aménagement (PCA) dit du Stimont approuvé par un Arrêté ministériel du 03 décembre 2010 ;

- les biens ne font l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme non périmé, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans, sous réserve du permis unique délivré par le Collège communal de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, le 22 mai 2014 pour la construction de trois immeubles comprenant au total 45 appartements, 2 surfaces commerciales et un espace bureau ou profession libérale + aménagement d'une place publique et exploitation d'un parking souterrain de 66 places ;

- il ne prend aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur les biens prédécrits aucun des actes et travaux visés à l'article 84 du CWATUPE ;

- les biens ne recèlent, à sa connaissance, aucune infraction urbanistique et il a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les actes et travaux effectués personnellement par lui ;

- les biens n'ont pas fait l'objet de mesures de lutte contre l'insalubrité.

b) Il est en outre rappelé que :

-aucun des actes et travaux visés à l'article 84 du CWATUPE ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

-il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

-l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

c) Renseignements urbanistiques.

Les renseignements urbanistiques ont été délivrés par la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve en date du 08 janvier 2015, sous références RN 696/14, du 12 janvier 2015, sous références RN 697/14 en ce qui concerne les parcelles cadastrées ou l'ayant été numéros 152 W 2, 150/02 E et 178 L 3. En ce qui concerne la partie des biens non cadastrée, ladite Ville, interrogée le 17 février 2015, nous a répondu en date du 16 mars 2015.

Division d'une parcelle cadastrale

Conformément à la législation, le notaire Debouche a communiqué le plan de division, l'attestation précisant la nature de l'acte et la destination des biens mentionnée dans celui-ci, tant au collège communal qu'au fonctionnaire-délégué auprès de l'administration de l'urbanisme, par courriers datés du 29 avril 2015.

Le fonctionnaire-délégué ne nous a pas répondu à ce jour.

Le collège communal, lors de sa délibération en séance du 04 juin 2015, a décidé ce qui suit :

" Article 1 :

D'émettre un avis favorable et de ne formuler au sujet du plan de division du bien cadastré 1^{ère} division section D parcelle 150/02^E, 1^{ère} division section D parcelle 152 W 2, 1^{ère} division section D parcelle 178 L 3, aucune observation."

3°) Décret relatif à l'assainissement des sols pollués

Le comparant reconnaît que son attention a été attirée sur les aspects suivants :

- En vertu de la législation wallonne, la présence de terres polluées dans le sol peut être considérée comme des déchets, ce qui peut contraindre le propriétaire à une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination), une obligation de prendre des mesures de sécurité ou de suivi, ou à une obligation d'assainissement, voire de réhabilitation. Ces obligations peuvent être lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales.

- En vertu de l'article 85 du CWATUP, le comparant est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives aux biens inscrites dans la banque de données de l'état des sols. A ce jour,

cette banque de données est en voie de constitution.

Dans ce contexte, le comparant déclare qu'à sa connaissance :

- il n'a exercé ou laissé exercer sur les biens prédécrits aucun acte ou aucune activité de nature à générer une pollution antérieure incompatible avec la destination future du bien.

- les biens prédécrits ne contiennent pas de terres polluées ou déchets, sans que cette affirmation ne s'appuie sur une analyse du sol par un bureau agréé.

- après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), rien ne s'oppose selon lui à ce que les biens prédécrits soient destinés, au regard de cette seule question de l'état de sol à l'accueil d'une activité d'habitat, de bureau ou de commerce.

4°) Stipulations de titres de propriété antérieurs.

L'acte reçu par le notaire Debouche, soussigné, le 1^{er} avril 2015, stipule notamment les conditions spéciales textuellement reproduites ci-après :

« L'acte reçu par le notaire Somville précité, le 05 décembre 2006, portant vente à la société anonyme Espaces Promotion des parcelles antérieurement cadastrées 151/02M et 152/V2 (et actuellement 152 W 2) stipule notamment ce qui suit :

« CONDITION PARTICULIERE.

Dans l'acte reçu par le notaire Henri Huyberegts ayant résidé à Court-saint-Etienne le quatorze avril mil neuf cent trente-six dont question dans l'origine de la propriété, il est dit ce qui suit littéralement reproduit :

« SERVITUDES.

« 1. Il est ici fait observer qu'à l'acte prérappelé reçu par le notaire soussigné le sept avril mil neuf cent trente-quatre, il est stipulé ce qui suit :

« « Il est créé gratuitement et à perpétuité au profit du lot III (trois) acquis par M. Bernaerts, un droit de passage pour arriver au lot numéro I (un) acquis par le même M. Bernaerts. Ce passage s'exercera sur la partie comprise entre le pignon de la serre du lot numéro II (deux) (propriété de M. Florius Vausort) et sur une largeur de trois mètres sur la partie comprise entre ladite serre et le lot numéro III (trois) tel du reste qu'il est indiqué par les lettres B.C.D et E du plan. »

« 2. En outre il est créé gratuitement et à perpétuité au profit du bien présentement acquis par les époux Legrève-Haulotte, un droit de passage pour arriver du sentier numéro 65, à la servitude de passage dont question ci-dessus, établie sur le bien de M. Vausort.

Ce droit s'exercera sur la partie du lot numéro 1 (un) du plan sus-rappelé, appartenant aux vendeurs, comprise entre le pignon des serres et la propriété de Monsieur Debathy et au-delà et en deçà des serres sur une largeur de trois mètres. Tel que ce passage est indiqué au dit plan, sous les lettres A.B.E. et F. »

Dans l'acte reçu par le notaire Henri Huyberegts de Court-saint-Etienne le deux mai mil neuf cent cinquante-trois dont question dans l'origine de propriété, il est dit notamment ce qui suit :

« 3. Monsieur Legréve ne se réservant aucun droit de passage sur le bien vendu, la servitude renseignée au plan ci-annexé et résultant des actes ci-avant rappelés à propos de l'origine de la propriété, reçus par le notaire soussigné, le sept avril mil neuf cent trente-quatre et le quatorze avril mil neuf cent trente-six, ne profitera plus au surplus du bien du vendeur. »

Tous les droits et obligations du vendeur découlant des clauses ci-avant sont cédés au co-échangiste à partir de ce jour, pour autant que ces clauses soient encore d'application et qu'elles se rapportent aux biens échangés. »

Tous les droits et obligations du comparant découlant des clauses ci-avant seront cédés aux acheteurs, qui devra les respecter et les faire respecter, pour autant que ces clauses soient encore d'application et qu'elles se rapportent aux biens prédécrits.

5°) Aménagement d'espaces publics

Les comparants nous exposent avoir convenu avec la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve qu'une partie des abords du complexe immobilier seront aménagés en espaces à usage public comme suit :

- une place à aménager au centre des trois résidences qui composeront le complexe immobilier objet du présent acte. Cette place sera entièrement accessible par les piétons et par les modes de circulation douce. Cette place permettra cependant, à proximité de la Résidence Abélia, dont question ci-dessous, l'accès aux voitures où cinq emplacements de stationnement sont prévus. Elle permettra également le passage de camions de pompiers et de livraison des commerces prévus au rez-de-chaussée de la résidence Orme ;

- un ensemble de parkings aériens qui seront disposés comme suit:

- des parkings visiteurs établis sur le domaine public (numérotés de 1 à 15). Dix d'entre eux seront disposés le long de la voirie à créer, les cinq derniers seront implantés sur la place publique jouxtant les trois immeubles à appartements et dont question ci-dessus ;

- des chemins d'accès publics disposés comme suit :
- les chemins d'accès « piétons » entre les voiries et les entrées des résidences, ainsi que le long de certaines parties des façades ;
- un accès carrossable depuis la voirie à créer devant les bâtiments la reliant à l'avenue des Justes.

Ces différents aménagements et infrastructures feront l'objet d'une cession à ladite Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve lorsque leur réception définitive aura pu être effectuée.

Ces espaces à usage public feront dans un premier temps partie de la copropriété. Il est ici précisé que la copropriété devra céder ceux-ci, gratuitement et à première demande de Thomas & Piron Bâtiment, à la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve.

CONDITIONS REGISSANT LES VENTES SOUMISES A LA "LOI BREYNE" (SANS PREJUDICE AUX DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE CONVENTION DE VENTE)

Les conditions générales de vente des lots privatifs sont les suivantes:

A.- CAHIER DES CHARGES

Il a été établi un cahier général des charges qui restera ci-annexé ainsi que son avenant. Il contient le descriptif des travaux, matériaux et fournitures à mettre en oeuvre pour la construction de l'ensemble immobilier, ainsi que des indications sur le mode d'exécution des travaux, l'origine et la qualité des matériaux à utiliser pour le gros-œuvre et le parachèvement des parties communes ainsi que des parties privatives.

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

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

B.- URBANISME

Il est référé à ce qui est repris ci-dessus.

C. CONDITIONS GENERALES

1. -Liberté hypothécaire.

La vente sera faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre le complexe immobilier quitte et libre de toutes charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient au profit d'un

créancier quelconque, notamment en y employant le prix de vente.

2. -Propriété et jouissance.

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

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

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

3.- Impôts et frais.

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

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

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

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

4. -Superficie du terrain.

La superficie n'est pas garantie, le plus ou moins fût-il

supérieur au vingtième fera profit ou perte pour l'acquéreur sans modification quant au prix.

5. -Etat et servitudes.

Le bien sera vendu et devra être délivré, dans l'état repris aux plans et cahier des charges précités. Il est en outre vendu avec toutes les charges et servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever, et notamment celles figurant dans le présent acte de base.

6. -Assurance.

Le contrat d'assurance-incendie sera souscrit par le syndic dès désignation de ce dernier. L'acquéreur en acquittera les primes au titre de charges communes à concurrence de ses quotités à partir de la réception provisoire de son appartement. Si l'acquéreur devait estimer que le capital couvert et/ou les garanties conclues sont insuffisantes, il aura la faculté conformément aux stipulations du règlement de copropriété, de prendre une couverture complémentaire à l'intervention du syndic et auprès de la même compagnie, moyennant surprime à charge exclusive dudit acquéreur.

7. -Occupation.

Le bien vendu sera libre d'occupation.

8.- Installations électriques

La société THOMAS & PIRON BATIMENT déclare que les appartements ci-après décrits seront des unités d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique fera l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement qui avait lieu préalablement à la mise en service de l'installation. L'acquéreur recevra le procès-verbal de cette visite. L'attention de l'acquéreur sera attirée sur l'obligation de réaliser un contrôle périodique de l'installation, tous les 25 ans, par un organisme agréé (infos :

http://mineco.fgov.be/energy/electricity/electricity_fr_001.htm#installations_domestiques).

D. -PRIX -RÉVISION

Généralité - Tranches

Les prix et modalités de paiement sont fixés aux promesses de vente.

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

Tous les paiements relatifs aux constructions sont déterminés selon le plan de paiement reproduit dans les

promesses de vente.

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

La taxe sur la valeur ajoutée est à compter en sus pour chaque tranche facturée et est simultanément à charge de l'acquéreur.

Révision

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

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

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

$$p = P(a \, s/S + b \, i/I + c)$$

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

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

Dans ce terme :

"S" est le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature de la convention et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure à la même date, et "s" est le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure au même moment.

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

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

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

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

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

a = 0,45 b = 0,35 c = 0,20

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

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

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

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

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

3) Retard de paiements

1°) Toute somme échue et non payée sera de plein droit productive dès son échéance et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt calculé au taux de douze pour cent (12 %) l'an, jusqu'à parfait paiement.

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

a) d'arrêter les travaux des parties privatives vendues et de

prendre toutes mesures conservatoires utiles aux frais de l'acquéreur et sans préjudice à tous autres droits et actions.

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

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

A cette fin, l'acquéreur donnera mandat irrévocable dans l'acte authentique de vente, pour que le promoteur, en cas de non paiement, ait la faculté de requérir inscription hypothécaire, à charge de l'acquéreur, pour sûreté du solde restant dû, de trois années d'intérêts au taux de douze pour cent (12 %) l'an et d'une somme égale à trente pour cent (30%) du solde restant dû pour sûreté du paiement de la TVA et du remboursement de tous frais de poursuite et d'exécution ou autres débours non privilégiés par la loi.

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

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

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

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

Chaque paiement ne pourra cependant se faire qu'avec l'accord écrit de l'acquéreur-emprunteur, étant donné que l'éventuelle société prêteuse ne sera pas juge de la bonne

exécution des conventions intervenues entre promoteur et acquéreur et de l'opportunité des paiements à effectuer.

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

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

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

4°) Réclamations en cours de chantier.

Si l'acquéreur justifie à bon droit du non-paiement à son échéance de la tranche réclamée, par l'inexécution fautive d'une des obligations constructives essentielles contractées aux présentes par le promoteur, ce dont il devra en notifier la motivation circonstanciée par lettre recommandée adressée au promoteur au plus tard dans les cinq jours calendrier à compter de la date de mise en demeure adressée à l'acquéreur par le promoteur, et pour autant que les désordres invoqués concernent les travaux exécutés dans les parties privatives vendues, le promoteur ne dispose pas de la faculté susmentionnée au point 3.1.b de majorer forfaitairement la facture impayée de quinze pour cent (15 %) sauf s'il établit ou s'il s'avère que la réclamation de l'acquéreur n'est pas fondée.

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

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

Pour autant que de besoin, il est précisé que le paiement des tranches réclamées n'emporte pas agrément automatique par l'acquéreur des parties de construction réalisées à cette date.

Seules les procédures de réceptions définies ci-après sont valables à cet égard.

L'acquéreur pourra, s'il l'estime nécessaire, se faire

assister, en tout temps, de l'expert de son choix, à ses frais exclusifs.

E. -CAHIER DE CHARGES -ENTREPRENEURS ENREGISTRES

Les travaux de construction seront réalisés, dans les règles de l'art, sous la surveillance de l'architecte et conformément aux plans et cahier des charges commercial annexés aux statuts de l'ensemble immobilier dont question ci-avant.

Les plans et descriptifs de travaux et matériaux se complètent mutuellement. Si certaines dérogations et/ou ajoutes spécifiques sont mentionnées au cahier général de charges annexé à l'acte de base de la résidence dont question ci-avant, celles-ci priment également, dès lors qu'elles concernent les parties privatives vendues.

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

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

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

F. -DÉBUT DES TRAVAUX ET DÉLAI D'EXÉCUTION

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

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

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

Lorsque, par ordre ou par le fait de l'acquéreur, l'exécution

du marché est interrompue pour une période d'au moins quinze jours calendrier, une avance sur la tranche en cours, à concurrence de la valeur des travaux exécutés, est due au promoteur.

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

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables:

-les samedis, dimanches et jours fériés légaux ;

-les jours de vacances annuelles payées ;

-les jours de congés compensatoires conventionnels du bâtiment ;

-les jours d'intempéries c'est-à-dire les jours pendant lesquels il est tombé quatre heures de pluie ou plus et/ou les jours où la température à huit heures du matin a été inférieure à moins deux degrés Celsius (suivant relevé de l'Institut Royal de Météorologie de Bruxelles -station la plus proche du chantier).

-les jours où le terrain est impraticable ou dangereux (gel au sol, neige persistante, boue excessive,...).

G. -INDEMNITÉS POUR RETARD

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au promoteur, celui-ci paiera à l'acquéreur une indemnité forfaitaire d'un dixmillième du prix de vente par jour calendrier de retard, montant comprenant le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location de l'appartement et autres préjudices subis.

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

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

H. -RÉCEPTIONS PROVISOIRE ET DÉFINITIVE

1.- Réception provisoire des parties privatives

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

Sauf le cas où les parties s'accordent sur une date pour établir le procès-verbal de réception provisoire, le promoteur demande cette réception provisoire par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de

quinze jours calendrier suivant la date de l'envoi de cette demande. Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le constructeur dans la demande de réception.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie. La date de la réception provisoire des parties privatives, objet des présentes, constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

La réception provisoire de l'appartement sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'ouvrage.

La dernière tranche de paiement, y compris les éventuels avenants, est intégralement due par l'acquéreur au promoteur, dès la date de réception provisoire. Les clefs ne seront remises à l'acquéreur qu'après ce dernier paiement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.- Réception définitive des parties privatives

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

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

La réception définitive de l'appartement sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'ouvrage.

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

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

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

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

éventuel des travaux de réfection.

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

3.- Réception provisoire des parties communes

L'assemblée générale des copropriétaires pourra désigner un délégué pour cette réception. Les frais de copropriété seront supportés par les copropriétaires comme précisé ci-après.

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

Les frais de copropriété seront supportés par les copropriétaires.

4.- Réception définitive des parties communes.

La réception définitive des parties communes aura lieu un an après leur réception provisoire et suivant le même procédé que ce qui est prévu ci-dessus pour la réception provisoire des parties communes.

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

1. -RESPONSABILITÉ DU PROMOTEUR

1. Pendant la période d'un an à dater de la réception provisoire, le promoteur garantit les vices vénéls cachés.

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

Toute action de ce chef n'est toutefois recevable que si elle est intentée dans un délai de six mois à partir de la date à laquelle l'acquéreur a eu connaissance de ce vice.

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

En ce qui concerne les fissures qui seraient apparues après

la réception provisoire, celles-ci seront à charge de l'acquéreur à l'exception des fissures d'importance telle que la stabilité de l'ensemble immobilier pourrait en être affectée.

2. Le promoteur est solidairement responsable, avec l'architecte et les entrepreneurs, des vices dont ceux-ci répondent après réception provisoire, en vertu des articles 1792 et 2270 du code civil relatif à la garantie décennale.

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

3. Après le délai d'un an à dater de la réception provisoire, la responsabilité du promoteur ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

J. -EXÉCUTION ET MODIFICATION DES TRAVAUX PRIVATIFS

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

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

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

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés pour compte du promoteur sous sa responsabilité. L'acquéreur n'est pas autorisé à se charger lui-même, ni à charger un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus, ni à renoncer en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux. En cas de suppression d'un poste, moyennant accord exprès et préalable du promoteur, celui-ci sera porté au crédit à raison de septante-cinq (75) pour cent de sa valeur.

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

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

-soit trop importante

-soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier

-soit trop perturbatrice pour le bon déroulement du chantier, celui-ci dispose de la faculté de refuser l'exécution de ladite modification, moyennant, si nécessaire, notification écrite motivée préalable.

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

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

THOMAS & PIRON BATIMENT n'assumera en aucun cas l'introduction et l'obtention d'un permis d'urbanisme modificatif éventuellement nécessité par les modifications demandées par l'acquéreur, ces démarches étant le cas échéant à charge de l'acquéreur.

K. -MODIFICATION DES FOURNITURES EN PARACHEVEMENT

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

L'acquéreur a la faculté de choisir ces équipements et matériaux, mais exclusivement parmi ceux se trouvant dans la salle d'exposition de la société THOMAS & PIRON BATIMENT.

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

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

Si l'acquéreur devait choisir des matériaux et équipements qui ne sont pas de stock et/ou qui ne sont pas livrables en date utile compte tenu du planning de chantier, le point F ci-avant sera de stricte application. Si l'acquéreur décide de faire placer un parquet, celui-ci ne pourra être mis en oeuvre qu'après un temps de séchage de la chape; aucun délai ne peut être garanti en ce cas.

Pour des raisons de bonne coordination et de bonne finition des travaux, tous les travaux de parachèvement prévus ainsi que toutes les acquisitions de fournitures et matériaux seront faites à

l'intervention exclusive du promoteur.

L. -CAUTIONNEMENT

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

Cette société est agréée en classe 1 (C1-C2-C6-D10-D11-D12-D22-G5) – classe 4 (D17) – classe 5 (E-G, D16-D18), classe 6 (D5 – D20) – classe 8 (D- D1), comme il en a été justifié au notaire instrumentant (Décision ministérielle du 16 septembre 2013) - Agrément numéro 34826.

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

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

M. -VISITES DE CHANTIER

L'accès au chantier par l'acquéreur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du promoteur, après avoir pris rendez-vous. L'acquéreur dispose cependant bien entendu du droit de visite régulier du chantier, mais à ses seuls risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun recours, de quelque chef que ce soit, contre le promoteur, l'architecte ou l'entrepreneur, en cas de survenance d'accident. Le rendez-vous demandé par l'acquéreur devra, en tout état de cause, être obligatoirement donné lors de chaque demande de paiement de tranche, pour permettre à celui-ci, s'il le souhaite, de vérifier l'état d'avancement invoqué.

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

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

N.-FRAIS

L'acquéreur, qui s'y oblige, supportera, en sus du prix, les frais, taxes et honoraires à résulter de la vente et sa quote-part dans les frais de l'acte de base, quote-part fixée forfaitairement à quatre cent cinquante (450) euros HTVA par appartement et à un forfait de cent (100) euros HTVA pour les unités secondaires

acquises.

O.-COPROPRIÉTÉ

Sans préjudice aux dispositions particulières, notamment quant aux premières charges communes à payer au syndic ou à rembourser au promoteur, la répartition des charges communes entre vendeur et acquéreur s'établira comme suit:

a) Charges ordinaires et périodiques.

Elles seront supportées par l'acquéreur comme précisé au règlement de copropriété de la résidence.

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

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

-avant le jour de la signature du compromis de vente seront supportées par le vendeur, même si elles devenaient exigibles à compter de cette signature.

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

L'acquéreur supportera cependant le coût des travaux décidés durant cette période par le syndic.

-à compter du jour de la signature de l'acte authentique seront supportées par l'acquéreur.

c) Fonds de réserve.

Il sera décidé par l'assemblée des copropriétaires.

d) Décompte.

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

e) Litiges en cours.

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

vendeur.

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

f) Dispositions impératives.

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

g) Modifications éventuelles à l'acte de base

Il en est référé à ce qui sera stipulé ci-après ; l'acquéreur confirmera dans son acte d'achat le mandat conféré à la S.A. THOMAS & PIRON BATIMENT dans les termes ci-après. L'acquéreur donne également mandat à Thomas & Piron Bâtiment d'introduire tout permis d'urbanisme et/ou technique modificatif rendu nécessaire au bon développement du projet et ce sans indemnité généralement quelconque pour autant que les modification ne portent pas sur le(s) bien(s) privatif(s) lui vendu(s) et sans possibilité de remettre en cause les termes convenus au présent compromis.

P.- TOLÉRANCES -OBLIGATION DE L'ACQUÉREUR

Les cotes indiquées aux plans sont celles entre maçonneries nues, plafonnage non compris, et s'entendent avec une tolérance de cinq pour cent (5 %) en plus ou en moins. Le promoteur informe l'acquéreur que la surface indiquée aux plans est calculée en conformité avec la note annexe à l'acte de base utilisée pour la détermination des quotités dans les parties communes.

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

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

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

LOI BREYNE.

I. Conformément à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un modifiée par la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois, les acquéreurs:

a) seront mis en possession au moins quinze jours avant la signature de la convention de vente des plans précis et du cahier des



charges détaillés des travaux signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique.

b) seront mis en possession au moins quinze jours avant la signature de la convention de vente d'une copie des statuts de l'ensemble prédécrit.

c) seront mis en possession au moins quinze jours avant la signature de la convention de vente des informations relatives aux aides publiques régionales au logement annexées aux présents statuts.

d) seront mis en possession au moins quinze jours avant la signature de la convention de vente des données mentionnées à l'article 7 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un modifiée par la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois et notamment des données suivantes :

- l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes.
- la date de délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis.
- le prix total et les modalités de paiement.
- la date du début des travaux, le délai d'exécution et les éventuels dommages-intérêts en cas de retard d'exécution.
- le mode de réception.

Les acquéreurs seront mis en possession au moins quinze jours avant la signature de la convention de vente d'une copie du plan de son acquisition signé par l'architecte.

II. L'acquéreur sera parfaitement été informé qu'il dispose du droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles.

1) L'article 7 stipule ce qui suit :

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

a) Mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes.

b) Mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis ou la convention concernant la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir; dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir doit s'engager à remettre à son cocontractant, dans le mois de la réception de la notification de la décision concernant la demande de permis de bâtir, une copie certifiée conforme dudit permis et de ses conditions.

bbis) Mentionner si l'acheteur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non la convention à la condition suspensive de

l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à compter de la date de conclusion de la convention.

c) Contenir la description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet de la convention.

d) Comporter en annexe les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications.

Ces plans et cahiers des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété.

L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une déclaration du notaire reprise dans cet acte et selon laquelle ces documents sont en possession des parties.

e) Préciser le prix total de la maison ou de l'appartement ou, le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l'agrandissement et les modalités de paiement; mentionner que le prix peut être révisé. Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale.

ebis) Mentionner l'existence des aides publiques régionales au logement et joindre en annexe du contrat les conditions de base y afférentes.

f) Déterminer la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les dommages-intérêts pour retard d'exécution ou de livraison; ces dommages-intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal du bien achevé auquel se rapporte le contrat.

g) Indiquer le mode de réception.

h) Contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article.

La convention mentionne en tout cas dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles, dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat.

Le Roi peut déterminer les conditions minima auxquelles

doivent répondre les dispositions du présent article."

2) L'article 12 stipule ce qui suit :

"Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante et un, organisant l'agrégation des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminés par le Roi.

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

Le Roi détermine la nature et les conditions de cette garantie ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage.

Ceux-ci ont sur cette garantie un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27, 5° de la loi hypothécaire".

CECI EXPOSE, IL EST DECLARE CE QUI SUIIT :

1°) Déclaration de division de l'immeuble

Les comparants nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer l'ensemble immobilier ci-après décrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

La propriété de cet ensemble immobilier sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, les comparants ont établi les statuts et le règlement de la copropriété ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, de décrire les droits et obligations de chaque propriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'ensemble immobilier, et de régler les détails de la vie en commun.

2°) Annexes

Les comparants nous ont ensuite remis, pour être déposés

au rang de nos minutes les documents suivants :

- Le permis d'urbanisme du 22 mai 2014 et ses annexes, à savoir notamment les plans suivants, dressés par la société anonyme Société Internationale d'Architecture, en abrégé « S.I.A. », avenue des Dessus de Lives, 6, à 5101 Loyers :

- Plan 1/15 : plan de situation ;
- Plan 2/15 : contexte urbanistique et paysager – occupation de la parcelle + profils ;
- Plan 3/15 : situation juridique ;
- Plan 4/15 : schéma de principe d'égouttage ;
- Plan 5/15 : sous-sols complet ;
- Plan 6/15 : niveau place + façade avant ABC ;
- Plan 7/15 : Bloc A – étages ;
- Plan 8/15 : Bloc A – façades ;
- Plan 9/15 : Bloc B – étages ;
- Plan 10/15 : Bloc B – façades ;
- Plan 11/15 : Bloc C – étages ;
- Plan 12/15 : Bloc C – façades ;
- Plan 13/15 : Blocs A et C – coupes ;
- Plan 14/15 : Bloc B – coupes ;
- Plan 15/15 : plan cabine HT.

- Les plans d'exécution dressés par ladite société anonyme Société Internationale d'Architecture, en abrégé « S.I.A. » :

- Plan 1/35 : implantation ;
- Plan 2 /35 : sous-sols complet ;
- Plan 2a/35 : sous-sols Bloc A ;
- Plan 2b/35 : sous-sols Bloc B ;
- Plan 2c/35 : sous-sols Bloc C ;
- Plan 3/35 : Bloc A – rez ;
- Plan 4/35 : Bloc A – étage ;
- Plan 5/35 : Bloc A – étage 2 ;
- Plan 6/35 : Bloc A – étage 3 ;
- Plan 7/35 : Bloc A – comble ;
- Plan 8/35 : Bloc B – rez ;
- Plan 9/35 : Bloc B – étage 1 ;
- Plan 10/35 : Bloc B – étage 2 ;
- Plan 11/35 : Bloc B – comble ;
- Plan 12/35 : Bloc C – rez ;
- Plan 13/35 : Bloc C – étage 1 ;
- Plan 14/35 : Bloc C – étage 2 ;
- Plan 15/35 : Bloc C – comble ;
- Plan 16/35 : Bloc A – façade avant ;

- Plan 17/35 : Bloc A – façade gauche ;
- Plan 18/35 : Bloc A – façade arrière ;
- Plan 19/35 : Bloc A – façade droite ;
- Plan 20/35 : Bloc B – façade avant ;
- Plan 21/35 : Bloc B – façade gauche ;
- Plan 22/35 : Bloc B – façade arrière ;
- Plan 23/35 : Bloc B – façade droite ;
- Plan 24/35 : Bloc C – façade avant ;
- Plan 25/35 : Bloc C – façade gauche ;
- Plan 26/35 : Bloc C – façade arrière ;
- Plan 27/35 : Bloc C – façade droite ;
- Plan 28/35 : coupe AA ;
- Plan 29/35 : coupe BB ;
- Plan 30/35 : coupe CC ;
- Plan 31/35 : coupe DD ;
- Plan 32/35 : coupe EE ;
- Plan 33/35 : Bloc A – façade châssis ;
- Plan 34/35 : Bloc B – façade châssis ;
- Plan 35/35 : Bloc C – façade châssis.

- Le tableau de répartition des quotes-parts dans les parties communes et la note explicative de la méthode de détermination des quotités de l'ensemble immobilier dressée par l'architecte en date du 20 février 2015.

- Le cahier des charges, susceptible de modifications en cours de travaux pour des impératifs techniques par exemple avec son avenant du 22 juin 2015 ;

- Les conditions de base des aides publiques régionales au logement.

Ces plans, permis, tableau, note explicative et cahier des charges demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés par le comparant, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

Ces documents complètent les statuts du complexe immobilier avec lesquels ils forment un tout indivisible.

Ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

Le comparant déclare reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les stipulations qu'ils renferment, voulant que ces stipulations et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici reproduites.

3°) Servitudes

La division du complexe immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les

différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

-des vues et des jours d'un lot sur l'autre,

-du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduares - gaz - électricité - téléphone), servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci,

-des servitudes de passage pour les réparations spécifiques (par exemple balcons),

-et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par le présent acte et grevant les parties communes et privatives de l'ensemble immobilier totalement ou partiellement que, d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci tous les travaux d'entretien, de remplacement ou toute vérification sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les gaines, areas, canalisations et cætera, cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

Les différents, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déferés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

4°) Renonciation à accession

Les sociétés Foncière Invest et Immobilière du Bauloy confirment renoncer au profit de la société Thomas & Piron Bâtiment,

qui accepte, au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 546, 551, 552 et 553 du Code civil sur les constructions, plantations et ouvrages que la société Thomas & Piron Bâtiment se propose d'ériger sur le terrain prédécrit.

Cette renonciation à accession est consentie et acceptée pour une durée se terminant le 30 juin 2035.

Cette renonciation à accession est constitutive d'un droit de superficie et elle s'éteindra donc par voie de confusion avant ledit terme par le simple fait de la réunion sur les mêmes têtes de la superficie et de la propriété du sol.

5°) Autorisation de bâtir

Les sociétés Foncière Invest et Immobilière du Bauloy, préqualifiées, confirment autoriser la société Thomas & Piron Bâtiment à ériger sur le terrain prédécrit les constructions et les ouvrages décrits au présent acte.

Cette autorisation de bâtir n'engage en aucune mesure la responsabilité des sociétés Foncière Invest et Immobilière du Bauloy, préqualifiées, à l'occasion des constructions et ouvrages à édifier, y compris en cas de vice caché du terrain, ceux-ci étant aux risques et périls de la société Thomas & Piron Bâtiment qui devra faire vider toute contestation qui pourrait être élevée à cet égard et supporter toute condamnation qui pourrait être prononcée à ce sujet même si elle l'était contre les sociétés Foncière Invest et Immobilière du Bauloy, préqualifiées, en leur qualité de propriétaire du terrain.

La société Thomas & Piron Bâtiment s'est engagée à exécuter ces travaux selon les règles de l'art, en respectant toutes et chacune des dispositions du permis d'urbanisme ci-annexé; elle a donc pris à sa charge exclusive toutes les obligations imposées par ledit permis d'urbanisme.

Dans la mesure des droits qui lui ont été ainsi consentis, la société Thomas & Piron Bâtiment bénéficiera ou souffrira des servitudes qui pourraient avantager ou grever le terrain prédécrit, sauf à profiter des unes et à se défendre des autres à ses risques et périls, mais sans que cette clause ne puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'aurait soit en vertu de la loi, soit en vertu d'un titre régulier, transcrit et non prescrit.

Enfin, toutes les contributions, taxes et impositions quelconques auxquelles donneront lieu les constructions à ériger seront à charge de la société Thomas & Piron Bâtiment ou de ceux qui deviendront en tout ou en partie propriétaires de celles-ci.

6°) Engagement d'aliéner

Les sociétés Foncière Invest et Immobilière du Bauloy, préqualifiées, s'engagent à aliéner leurs droits dans le terrain prédécrit au fur et à mesure de la cession des constructions par la société Thomas & Piron Bâtiment et, par conséquent, à comparaître aux promesses de vente sous seing privé et aux actes notariés de vente de chaque lot privatif.

Les sociétés Foncière Invest et Immobilière du Bauloy, préqualifiées, toucheront le prix des quotités de terrain au fur et à mesure de la vente des lots privatifs érigés sur la parcelle leur appartenant.

TITRE I : ACTE DE BASE

Cet exposé fait, les comparants nous ont requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

CHAPITRE UN : DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

1°) Description de l'ensemble immobilier

Ville d'OTTIGNIES-LOUVAIN-la-NEUVE - première

division

Un complexe immobilier dénommé « Les Jardins du Stimont », composé de trois bâtiments, dénommés « Résidences « Tilleul », « Orme » et « Abélia » » et d'un parking souterrain, à ériger sur une parcelle de terrain située à l'angle de l'avenue des Justes et de la rue de la Chapelle, aux lieux-dits « Champ d'Al Croix », « Commune » et « Chapelle d'Al Croix », cadastrée ou l'ayant été section D, partie des numéros 152 W 2 (antérieurement 151/02M et 152/V2), 150/02 E et 178 L 3, et pour partie non cadastrée, d'une superficie suivant le plan de mesurage prévanté de trente-deux ares cinquante centiares.

Dénommé ci-après indifféremment « l'ensemble immobilier » ou « le complexe immobilier ».

2°) Mise sous le régime de la copropriété forcée

Les comparants déclarent vouloir placer l'ensemble immobilier (terrain et constructions) sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part en parties privatives appelées « appartement », « studio », « bureau », « commerce », « cave » ou « emplacement de parking intérieur » ou de manière générale « lot privatif » qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire.

- d'autre part, en parties communes dont le terrain qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires.

Elles seront divisées en dix mille/dixmillièmes (10.000/10.000ièmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts, susceptibles de faire l'objet de constitutions de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort ou de tous autres contrats.

Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement, le studio, le commerce ou le bureau proprement dits, la cave ou l'emplacement de parking intérieur ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot privatif (appartement, studio, bureau, commerce, cave ou emplacement de parking intérieur avec comme accessoire inséparable la quote-part dans les parties communes du complexe immobilier et la quote-part lui afférente dans le terrain).

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans la copropriété telles qu'indiquées ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droit réel grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative, mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

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

CHAPITRE DEUX : DESCRIPTION DES PARTIES

PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTES A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

1. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

Les parties privatives de l'ensemble immobilier sont définies ci-dessous; leur description est basée sur les plans d'exécution ci-annexés.

1) Au niveau du SOUS-SOL de l'ensemble des 3 résidences du complexe immobilier :

1. Quarante-six caves, numérotées de 1 à 46, comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

* en ce qui concerne les caves numérotées de 1 à 10 inclus et de 34 à 46 inclus : 5/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain ;

* en ce qui concerne les caves numérotées de 11 à 33 inclus : 3/10.000èmes des parties communes en ce compris le terrain.

2. Soixante-deux emplacements de parking simples, numérotés de 1 à 29 et de 34 à 66 inclus, comprenant chacun :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques au sol;

- en copropriété et indivision forcée : 10/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

3. Deux emplacements de parking doubles, numérotés 30-31 et 32-33, comprenant chacun :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking double proprement dit, délimité par des marques au sol;

- en copropriété et indivision forcée : 20/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

2) Dans le Bloc A, dénommé « RESIDENCE TILLEUL »

Au niveau du REZ DE CHAUSSEE :

1. L'appartement dénommé A 0.01, situé en façade arrière, à droite quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à une terrasse, deux chambres avec accès au jardin dont une avec salle de douches et une avec dressing et salle de bains ;

- en jouissance privative et exclusive : une terrasse et

un jardin ;

- en copropriété et indivision forcée : 244/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

2. **L'appartement dénommé A 0.02**, situé en façade arrière, à gauche quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à une terrasse et une chambre avec accès au jardin et avec salle de douches ;

- en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;

- en copropriété et indivision forcée : 161/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

3. **Un bureau dénommé A B.01**, situé en façade avant, à gauche quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique et l'espace bureau proprement dit avec accès à une terrasse ;

- en jouissance privative et exclusive : une terrasse ;

- en copropriété et indivision forcée : 131/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

Au niveau du PREMIER ETAGE :

4. **L'appartement dénommé A 1.01**, situé en façade avant, à gauche quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un local technique, un WC, un séjour-cuisine avec accès à un balcon et une chambre avec salle de douches ;

- en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

- en copropriété et indivision forcée : 132/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

5. **L'appartement dénommé A 1.02**, situé en façade arrière, à droite quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à un balcon, deux chambres dont une avec salle de douches et une avec dressing et salle de bains ;

- en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

- en copropriété et indivision forcée : 219/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

6. **L'appartement dénommé A 1.03**, situé en façade arrière, à gauche quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à un balcon et une chambre avec salle de douches ;

- en jouissance privative et exclusive : un balcon;
- en copropriété et indivision forcée : 149/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

7. **Le studio dénommé A 1.04**, situé en façade avant, à droite quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, une salle de douches, un local technique et un séjour-cuisine;
- en copropriété et indivision forcée : 91/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

Au niveau du DEUXIEME ETAGE :

8. **L'appartement dénommé A 2.01**, situé en façade avant, à gauche quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un local technique, un WC, un séjour-cuisine avec accès à un balcon et une chambre avec salle de douches ;
- en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- en copropriété et indivision forcée : 132/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

9. **L'appartement dénommé A 2.02**, situé en façade arrière, à droite quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à un balcon, deux chambres dont une avec salle de douches et une avec dressing et salle de bains ;

- en jouissance privative et exclusive : un balcon;
- en copropriété et indivision forcée : 219/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

10. **L'appartement dénommé A 2.03**, situé en façade arrière, à gauche quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à un balcon et une chambre avec salle de douches ;

- en jouissance privative et exclusive : un balcon;
- en copropriété et indivision forcée : 149/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

11. **Le studio dénommé A 2.04**, situé en façade avant, à droite quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, une salle de douches, un local technique et un séjour-cuisine avec accès à un balcon;

- en jouissance privative et exclusive : un balcon;
- en copropriété et indivision forcée : 110/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

Au niveau du TROISIEME ETAGE :

12. ***L'appartement dénommé A 3.01***, situé à gauche quand on regarde la façade avant du bâtiment, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un local technique, un WC, un séjour-cuisine avec accès à une terrasse, un hall de nuit, un WC, une salle de douches et deux chambres, dont une avec salle de bains, ayant toutes deux accès à une terrasse;

- en jouissance privative et exclusive : deux terrasses;

- en copropriété et indivision forcée : 262/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

13. ***L'appartement dénommé A 3.02***, situé à droite quand on regarde la façade avant, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à une terrasse, un débarras, une salle de bains et deux chambres, dont une avec salle de douches, ayant toutes deux accès à une terrasse;

- en jouissance privative et exclusive : deux terrasses;

- en copropriété et indivision forcée : 251/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

3) Dans le Bloc B, dénommé « RESIDENCE ORME »

Au niveau du REZ DE CHAUSSEE :

14. ***Le commerce dénommé B M.01***, situé en façade avant, à droite quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : une entrée privative ainsi que la surface commerciale proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée : 183/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

15. ***Le commerce dénommé B M.02***, situé en façade avant, à gauche quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : une entrée privative ainsi que la surface commerciale proprement dite ;

- en copropriété et indivision forcée : 275/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

16. ***L'appartement dénommé B 0.01***, situé en façade arrière, à droite quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à une terrasse et une chambre avec accès au jardin et avec salle de douches ;

- en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;

- en copropriété et indivision forcée : 164/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

17. ***L'appartement dénommé B 0.02***, situé en façade

arrière, au centre droit quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à une terrasse et une chambre avec accès au jardin et avec salle de douches ;

- en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;

- en copropriété et indivision forcée : 158/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

18. **L'appartement dénommé B 0.03**, situé en façade arrière, au centre gauche quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à une terrasse et une chambre avec accès au jardin et avec salle de douches ;

- en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;

- en copropriété et indivision forcée : 158/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

19. **L'appartement dénommé B 0.04**, situé en façade arrière, à gauche quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à une terrasse et deux chambres avec accès au jardin dont une avec salle de douches et une avec dressing et salle de bains ;

- en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;

- en copropriété et indivision forcée : 242/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

Au niveau du PREMIER ETAGE :

20. **L'appartement dénommé B 1.01**, situé en façade avant, au centre quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, une buanderie, un WC, un séjour-cuisine avec accès à un balcon et une chambre avec dressing et salle de douches ;

- en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- en copropriété et indivision forcée : 129/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

21. **L'appartement dénommé B 1.02**, situé en façade avant, à gauche quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à un balcon et une chambre avec salle de douches ;

- en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- en copropriété et indivision forcée : 156/10.000èmes

des parties communes, en ce compris le terrain.

22. **L'appartement dénommé B 1.03**, situé en façade arrière, à droite quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à un balcon et une chambre avec salle de douches ;

- en jouissance privative et exclusive : un balcon;

- en copropriété et indivision forcée : 149/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

23. **L'appartement dénommé B 1.04**, situé en façade arrière, au centre droit quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à un balcon et une chambre avec salle de douches ;

- en jouissance privative et exclusive : un balcon;

- en copropriété et indivision forcée : 143/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

24. **L'appartement dénommé B 1.05**, situé en façade arrière, au centre gauche quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à un balcon et une chambre avec salle de douches ;

- en jouissance privative et exclusive : un balcon;

- en copropriété et indivision forcée : 143/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

25. **L'appartement dénommé B 1.06**, situé en façade arrière, à gauche quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à un balcon et deux chambres dont une avec salle de douches et une avec dressing et salle de bains;

- en jouissance privative et exclusive : un balcon;

- en copropriété et indivision forcée : 220/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

26. **L'appartement dénommé B 1.07**, situé en façade avant, à droite quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à un balcon, une salle de bains et deux chambres ;

- en jouissance privative et exclusive : un balcon;

- en copropriété et indivision forcée : 191/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

Au niveau du DEUXIEME ETAGE :

27. **Le studio dénommé B 2.01**, situé en façade avant, au centre quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un local technique et un séjour-cuisine avec accès à une terrasse ;
- en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- en copropriété et indivision forcée : 116/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

28. **L'appartement dénommé B 2.02**, situé à gauche quand on regarde la façade avant, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un séjour-cuisine avec accès à une terrasse, un local technique, une salle de bains et deux chambres avec accès à une terrasse ;
- en jouissance privative et exclusive : deux terrasses ;
- en copropriété et indivision forcée : 227/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

29. **L'appartement dénommé B 2.03**, situé en façade arrière, à gauche quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, une salle de bains, deux chambres avec accès à une terrasse et un séjour-cuisine avec accès à une terrasse ;
- en jouissance privative et exclusive : une terrasse ;
- en copropriété et indivision forcée : 226/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

30. **L'appartement dénommé B 2.04**, situé du côté droit quand on regarde la façade avant de l'immeuble, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour-salle à manger-cuisine avec accès à deux terrasses, une chambre avec accès à une terrasse et avec salle de bains, un WC, un hall de nuit, un local technique, une salle de douches et deux chambres avec accès à une terrasse ;
- en jouissance privative et exclusive : deux terrasses ;
- en copropriété et indivision forcée : 336/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

4) Dans le Bloc C, dénommé « RESIDENCE ABELIA »

Au niveau du REZ DE CHAUSSEE :

31. **L'appartement dénommé C 0.01**, situé en façade avant, au centre quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un séjour-cuisine, un local technique et une chambre avec salle de douches ;
- en copropriété et indivision forcée : 150/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

32. **L'appartement dénommé C 0.02**, situé en façade

avant, à gauche quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, une salle de bains, un séjour-cuisine avec accès à une terrasse, un débarras et deux chambres ;
- en jouissance privative et exclusive : une terrasse;
- en copropriété et indivision forcée : 187/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

33. **L'appartement dénommé C 0.03**, situé en façade arrière, à droite quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à une terrasse, et deux chambres avec accès à une terrasse dont une avec salle de douches et une avec dressing et salle de bains;
- en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;
- en copropriété et indivision forcée : 242/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

34. **L'appartement dénommé C 0.04**, situé en façade arrière, au centre droit quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à une terrasse et une chambre avec accès à un jardin et avec salle de douches;
- en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;
- en copropriété et indivision forcée : 166/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

35. **L'appartement dénommé C 0.05**, situé en façade arrière, au centre gauche quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à une terrasse et une chambre avec accès au jardin et avec salle de douches;
- en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;
- en copropriété et indivision forcée : 166/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

36. **L'appartement dénommé C 0.06**, situé en façade arrière, à gauche quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à une terrasse et deux chambres avec accès au jardin dont une avec salle de douches et une avec dressing et salle de bains;
- en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin;

- en copropriété et indivision forcée : 275/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

37. **L'appartement dénommé C 0.07**, situé en façade avant, à droite quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à une terrasse, une salle de bains et deux chambres ;

- en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;

- en copropriété et indivision forcée : 210/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

Au niveau du PREMIER ETAGE :

38. **L'appartement dénommé C 1.01**, situé en façade avant, au centre quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un séjour-cuisine, un local technique, et une chambre avec salle de douches ;

- en copropriété et indivision forcée : 150/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

39. **L'appartement dénommé C 1.02**, situé en façade avant, à gauche quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un hall de nuit, une salle de bains, un séjour-cuisine avec accès à un balcon, un débarras, et deux chambres ;

- en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

- en copropriété et indivision forcée : 192/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

40. **L'appartement dénommé C 1.03**, situé en façade arrière, à droite quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à un balcon, et deux chambres dont une avec salle de douches et une avec dressing et salle de bains ;

- en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

- en copropriété et indivision forcée : 220/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

41. **L'appartement dénommé C 1.04**, situé en façade arrière, au centre droit quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à une terrasse et une chambre avec salle de douches ;

- en jouissance privative et exclusive : une terrasse et un jardin ;



- en copropriété et indivision forcée : 150/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

42. **L'appartement dénommé C 1.05**, situé en façade arrière, au centre gauche quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à un balcon et une chambre avec salle de bains;

- en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

- en copropriété et indivision forcée : 149/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

43. **L'appartement dénommé C 1.06**, situé en façade arrière, à gauche quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à un balcon et deux chambres dont une avec salle de douches et une avec dressing et salle de bains;

- en jouissance privative et exclusive : un balcon;

- en copropriété et indivision forcée : 220/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

44. **L'appartement dénommé C 1.07**, situé en façade avant, à droite quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un local technique, un séjour-cuisine avec accès à un balcon, une salle de bains et deux chambres ;

- en jouissance privative et exclusive : un balcon;

- en copropriété et indivision forcée : 191/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

Au niveau du DEUXIEME ETAGE :

45. **Le studio dénommé C 2.01**, situé en façade avant, au centre quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un local technique, une salle de douches et un séjour-cuisine avec accès à une terrasse ;

- en jouissance privative et exclusive : une terrasse;

- en copropriété et indivision forcée : 136/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

46. **L'appartement dénommé C 2.02**, situé à gauche quand on regarde la façade avant, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un séjour-cuisine avec accès à une terrasse, un local technique, une chambre avec une salle de douches et accès à une terrasse, et deux chambres avec accès à une terrasse et avec une salle de bains commune et accès à une terrasse;

- en jouissance privative et exclusive : deux terrasses;
- en copropriété et indivision forcée : 314/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

47. **L'appartement dénommé C 2.03**, situé en façade arrière, au centre quand on regarde celle-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un WC, un séjour-cuisine avec accès à une terrasse, un hall de nuit, un local technique, une salle de bains et deux chambres avec accès à une terrasse;

- en jouissance privative et exclusive : une terrasse;
- en copropriété et indivision forcée : 235/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

48. **L'appartement dénommé C 2.04**, situé à droite quand on regarde la façade avant de l'immeuble, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un hall, un séjour-salle à manger-cuisine avec accès à deux terrasses, une chambre avec accès à une terrasse et avec salle de bains, un WC, un hall de nuit, un local technique, une salle de douches et deux chambres avec accès à une terrasse;

- en jouissance privative et exclusive : deux terrasses;
- en copropriété et indivision forcée : 337/10.000èmes des parties communes, en ce compris le terrain.

OBSERVATION :

Certains appartements bénéficient d'une surface à usage de jardin et/ou terrasse et/ou balcon dont la jouissance privative leur est réservée à charge d'entretien. Ces jardins font partie de l'environnement ornemental de l'ensemble immobilier; dès lors, en cas de défaut d'entretien, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du copropriétaire défaillant.

La surface donnée ci-dessus de chaque jardin et/ou terrasse et/ou balcon est donnée à titre indicatif et n'est pas garantie dès lors que les aménagements des abords peuvent entraîner des modifications de surface.

2. Valeur respective des lots privatifs

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de leur valeur respective, cette valeur étant déterminée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent-immobilier, lequel demeurera ci-annexé.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu

compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du complexe immobilier ou des modifications effectuées aux alentours de l'ensemble immobilier, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque du complexe immobilier ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après et sans préjudice du droit de tout copropriétaire de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'ensemble immobilier.

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

L'assemblée pourra consulter un architecte désigné à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

3. Description des éléments affectés à l'usage de tous

les copropriétaires ou de certains d'entre eux

Détermination de leur caractère privatif ou commun

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

2. Gros murs

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

6. Murs de clôture

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

7. Murs (revêtements et enduits)

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

8. Plafonds et planchers - Gros-œuvre

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

9. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

10. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

11. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières



et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

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

Le niveau technique en toiture est également un élément commun avec toutes les installations s'y trouvant.

12. Façades

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

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

13. Fenêtres

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

Lorsque les châssis sont en P.V.C., à l'exception des portes d'entrée des immeubles et des portes donnant accès aux parties communes, l'entretien sera réalisé par chaque copropriétaire en bon père de famille. Pour les autres portes dont question ci-dessus, les travaux de peinture (entretien quinquennal) sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

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

14. Escalier

L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

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

15. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et

paliers communs, aux divers lots privatifs sont privatives face intérieure et commune face extérieure. La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

16. Canalisations - Raccordements généraux

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

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

17. Electricité - Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les rampes d'accès et de sortie du parking souterrain, les aires de manœuvre des emplacements de parking, les locaux destinés aux compteurs, le local poubelles, l'extérieur des bâtiments, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives). Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives. L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses privatives est interdit.

18. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes aux sous-sol, rez-de-chaussée et étages, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires; en sous-sol, les rampes d'accès et de sortie du parking souterrain, les aires de manœuvre dans le parking souterrain, les locaux techniques, les locaux destinés aux compteurs d'eau, les locaux destinés aux compteurs d'électricité, les tuyauteries communes de distribution, le local poubelle, le local

entretien et le local chaufferie.

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

19. Balcons et terrasses

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

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

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devraient être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait. Chaque copropriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons de façon à permettre un écoulement normal.

20. Stores

Les stores éventuels sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif.

21. Abords et jardin

Les abords et le jardin du complexe immobilier sont communs, sous réserve de l'usage public conféré à une partie des aménagements des abords comme stipulé ci-dessus.

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti, aménagées en jardin, telles que reprises au plan ci-annexé.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

22. Ascenseurs

Les ascenseurs sont des éléments communs. Ils constituent des accessoires du rez-de-chaussée et sont dès lors d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de ces éléments communs comme stipulé ci-après.

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large: tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que

l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

23. Chauffage – Eau chaude sanitaire

Le complexe est pourvu d'une chaudière servant au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire ainsi que d'installations de ventilation à double flux desservant les lots privatifs et les parties communes, lesquels sont des éléments communs.

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

24. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiment ou de terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

25. Parties privatives

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

4. Modifications éventuelles à l'acte de base

Modification à la répartition des parties communes

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

Jusqu'à l'achèvement complet des constructions, la société Thomas & Piron Bâtiment se réserve le droit de changer la répartition des quotités dans les parties communes générales de

n'importe laquelle des parties privatives dont elle est restée propriétaire. La composition des parties privatives et communes n'a, en effet, rien de définitif, comme dit ci-après.

Ladite répartition pourra être modifiée, même en cours de construction, par la société Thomas & Piron Bâtiment sans le concours des copropriétaires du complexe immobilier, mais uniquement pour les locaux dont elle reste propriétaire, et sans naturellement que ces modifications puissent modifier le nombre des quotités communes générales afférentes aux éléments privatifs déjà vendus, ni modifier le nombre total des parties communes générales tel qu'il est établi au présent acte, ni porter atteinte aux droits acquis par les propriétaires.

Dès lors, si la société Thomas & Piron Bâtiment, faisant usage de cette faculté, rendait commune une partie privative, les quotités communes y afférentes seraient réparties entre d'autres locaux privatifs dont ladite société serait propriétaire, et ce au gré de cette dernière.

Modifications aux plans

Les plans décrits ci-avant et annexés au présent acte le sont à titre de simples renseignements étant entendu que, aussi longtemps que les constructions ne seront pas entièrement achevées, ils pourront toujours faire l'objet de modifications sans l'intervention des acquéreurs futurs ou antérieurs sous la condition que ces modifications ne nuisent en rien à la stabilité et à l'esthétique du bâtiment ainsi qu'aux droits acquis par les propriétaires.

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

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

Modifications à la composition des parties privatives et communes

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

A titre exemplatif mais nullement restrictif, il est précisé en

outre que la société Thomas & Piron Bâtiment se réserve le droit inconditionnel d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul (sous forme de duplex, par exemple), en ajoutant les quotités attachées à ces parties privatives, de retrancher une partie d'appartement pour le joindre à un appartement adjacent, de subdiviser les appartements et dès lors d'en ventiler les quotités, de modifier la surface des parties communes tels que hall ou dégagement commun, porche d'entrée, passage, etc... pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de céder des locaux privés.

La société Thomas & Piron Bâtiment pourra aux fins ci-dessus effectuer tous travaux y compris aux parties communes.

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

La division éventuelle des appartements sera constatée devant notaire, soit dans un acte de vente, soit dans un acte de base rectificatif ou complémentaire.

5. Cabine électrique ou autres locaux à usage commun ou pour le service des immeubles

Le comparant pourra négocier, pour son compte et celui de tous les autres propriétaires d'un élément privatif dans le complexe immobilier, avec tous services compétents, les conditions d'établissement ou d'aménagement dans une partie commune du complexe immobilier d'un ou plusieurs locaux dont la construction serait demandée par les services de distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité, ainsi que tous locaux techniques ou autres qui seraient nécessaires pour le bon fonctionnement des services communs, sous forme de bail emphytéotique ou autrement.

Les acheteurs devront également prêter leur concours quand il sera nécessaire et gracieusement pour l'accomplissement de toutes les formalités requises pour l'édification des immeubles, pour son raccordement à l'égout, à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone et à la télédistribution et pour la conclusion de toutes conventions réglant l'usage de ces utilités pour le complexe immobilier prédécrit ou les immeubles voisins.

6. Mandat

Le comparant est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant et à introduire toute demande de permis d'urbanisme modificatif ou d'environnement.

Toutefois, si l'intervention des autres propriétaires d'un lot privatif dans l'ensemble immobilier est nécessaire, ceux-ci devront apporter gracieusement et à première demande leur concours à ces actes.

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

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

TITRE II - RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat, ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'ensemble immobilier.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues au présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'ensemble immobilier.

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET

OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.

Article 2.- Destination des lots privatifs.

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements et studios sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement. L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un appartement ou d'un studio, d'une profession libérale doit, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes et être portée à la connaissance du syndic (ou du promoteur tant qu'aucun syndic n'aura encore été désigné) par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle. Sous cette réserve, l'exercice d'une profession libérale est autorisé dans les parties privatives de tous les niveaux de l'ensemble immobilier.

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

Article 3.- Jouissance des parties privatives.

a) Principes.

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

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

Les copropriétaires, locataires et autres occupants devront toujours occuper l'ensemble immobilier et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour

un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvres aux emplacements de parkings qui devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Il est également interdit d'y effectuer des travaux de ménage tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles, le cirage de chaussures dans aucune partie de l'ensemble immobilier en ce compris les toits et terrasses.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels. Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

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

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

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et des moteurs indispensables au bon fonctionnement d'un immeuble moderne.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à cellulose sont interdites dans l'ensemble immobilier.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires ou occupants sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur. Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des copropriétaires.

c) Distribution intérieure des locaux

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

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues au présent règlement de copropriété.

d) Travaux dans les lots privatifs

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

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

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

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

La télédistribution sera installée. Seules les canalisations prévues à cet effet doivent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic. Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires du complexe immobilier, même si certains propriétaires n'en ont pas l'utilisation.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports

d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance.

Ils peuvent donner lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

g) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

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

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

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

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

représentés ou tant que l'assemblée générale n'est pas constituée d'un modèle approuvé par le promoteur.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques, sous réserve des dispositions spécifiques relatives aux commerces.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets, persiennes et stores

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

Le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Terrasses et balcons

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

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir un balcon ou une terrasse dont il a la jouissance exclusive.

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

d) Jardin à usage privatif

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels du jardin ont été attribuées à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Il est expressément précisé que:

a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires;

b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires;

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

e) Publicité

Sauf pour ce qui concerne les commerces et bureaux sis au rez-de-chaussée, il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Les propriétaires des entités de commerces et bureaux du

rez-de-chaussée, pourront faire usage des façades à des fins publicitaires et ce conformément aux emplacements qui sont déterminés et délimités au plan dénommé « plan enseigne » ci-annexé. Ils sont également autorisés à apposer des autocollants aux fenêtres de leurs commerces et/ou bureaux. Ils y sont autorisés dans les limites ci-après, à leurs frais, sous leur responsabilité exclusive, et à charge d'obtenir, le cas échéant, les autorisations communales et urbanistiques nécessaires, de faire assurer tous les risques d'accident et d'assumer seuls les conséquences pécuniaires généralement quelconques. Pour ces commerces et bureaux, toute publicité (enseignes, autocollants ou autres) sur l'immeuble pourra se faire selon le modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sauf ce qui est indiqué ci-dessus, aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

La société Thomas & Piron Bâtiment se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'elle jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif du complexe immobilier.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant les données principales de l'occupant (nom, et éventuellement sa profession, dénomination, forme sociale, activité, et cætera) d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

f) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté.

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

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'ensemble immobilier conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance. En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée générale des copropriétaires.

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

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

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

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

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

g) Emplacements de parking

Les emplacements de parking peuvent être vendus et/ou loués à des personnes n'étant pas propriétaires ou occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

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

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

L'usage de véhicule fonctionnant au LPG est interdit à l'intérieur de l'ensemble immobilier.

Sont interdits dans les rampes d'accès vers les emplacements de parkings et les aires de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

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

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les

aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers ont à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers les garages

Le lavage des voitures est interdit dans le complexe immobilier.

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

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

Jusqu'à la vente de la dernière unité privative, le Promoteur et lui seul se réserve la faculté d'effectuer, à la demande de tout propriétaire, des travaux de cloisonnement sur les emplacements de parking situés en sous-sol. Les dits travaux ne pourront être effectués que si le Promoteur les juge techniquement possibles et uniquement après que le propriétaire ait reçu, le cas échéant, les autorisations préalables des autorités administratives compétentes. Les dits travaux devront notamment être effectués conformément aux directives du service régional d'incendie.

Excepté l'hypothèse visée ci-dessus, il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

h) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'ensemble immobilier des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

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

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par le conseil de copropriété, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Article 5.- Interdictions

Il ne peut être établi dans l'ensemble immobilier aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

Article 6.- Transformations

a) Modifications des parties communes

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

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur ou, à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses

communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les choses communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur sont requises, aux frais du propriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis de les rediviser.

CHAPITRE III - TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes.

Article 8.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories: - réparations urgentes; - réparations non urgentes.

Article 9.- Réparations urgentes

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

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le « Guide pratique pour l'entretien des bâtiments » (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 10.- Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes et ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

Article 12.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et

l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus dans le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, en accord avec le conseil de copropriété, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aires de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles, assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Article 13.- Abords et jardin

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation des abords à usage commun et éventuelles plantations, il appartient au syndic, en accord avec l'assemblée générale, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

Article 14- Portée :

A- Les charges communes sont les charges générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes, fixées en fonction de la valeur de leur lot privatif.

B- Il s'agit notamment:

a) des frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires; des charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, du salaire du personnel d'entretien ou des frais de la société d'entretien, des frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et du mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'ensemble immobilier, du salaire du syndic, des fournitures de bureau, de la correspondance; des frais d'éclairage des parties communes;

b) des frais d'administration;

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

d) des primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;

e) des indemnités dues par la copropriété;

f) des frais de reconstruction des immeubles détruits.

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

Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

C - Premières charges communes :

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

1° Les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour l'eau et l'électricité.

2° Le coût des consommations d'eau et d'électricité pour l'usage des parties communes.

3° Les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant.

4° Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

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

D - Charges communes particulières

1/ Les dépenses liées à chaque résidence, soit la Résidence « Tilleul » (bloc A), la Résidence « Orme » (bloc B) et la Résidence « Abélia » (bloc C), des lesquelles seront supportées par les copropriétaires de chaque résidence concernée à concurrence des quotités ci-après:

- en ce qui concerne la Résidence « Tilleul » (Bloc A) :

* le bureau A B 01 :	582/10.000
* l'appartement A 0.01 :	1.085/10.000
* l'appartement A 0.02 :	717/10.000
* l'appartement A 1.01 :	585/10.000
* l'appartement A 1.02 :	974/10.000
* l'appartement A 1.03 :	663/10.000
* l'appartement A 1.04 :	404/10.000
* l'appartement A 2.01 :	585/10.000
* l'appartement A 2.02 :	974/10.000
* l'appartement A 2.03 :	663/10.000
* l'appartement A 2.04 :	486/10.000
* l'appartement A 3.01 :	1.165/10.000
* l'appartement A 3.02 :	1.117/10.000
	10.000/10.000èmes

- en ce qui concerne la Résidence « Orme » (Bloc B) :

* le commerce B M 01 :	569/10.000
* le commerce B M 02 :	854/10.000
* l'appartement B 0.01 :	511/10.000
* l'appartement B.0.02 :	492/10.000
* l'appartement B.0.03 :	492/10.000
* l'appartement B.0.04 :	752/10.000
* l'appartement B 1.01 :	400/10.000
* l'appartement B 1.02 :	485/10.000
* l'appartement B 1.03 :	464/10.000
* l'appartement B 1.04 :	445/10.000
* l'appartement B 1.05 :	445/10.000
* l'appartement B 1.06 :	683/10.000
* l'appartement B 1.07 :	595/10.000
* l'appartement B 2.01 :	362/10.000
* l'appartement B 2.02 :	705/10.000
* l'appartement B. 2.03 :	702/10.000
* l'appartement B. 2.04 :	1.044/10.000
	10.000/10.000èmes

- en ce qui concerne la Résidence « Abélia » (Bloc C) :

* l'appartement C 0.01 :	407/10.000
* l'appartement C.0.02 :	506/10.000
* l'appartement C.0.03 :	656/10.000
* l'appartement C.0.04 :	449/10.000
* l'appartement C.0.05 :	449/10.000
* l'appartement C.0.06 :	744/10.000
* l'appartement C.0.07 :	569/10.000
* l'appartement C.1.01 :	407/10.000
* l'appartement C.1.02 :	520/10.000
* l'appartement C.1.03 :	596/10.000
* l'appartement C.1.04 :	406/10.000
* l'appartement C.1.05 :	405/10.000
* l'appartement C.1.06 :	596/10.000
* l'appartement C.1.07 :	517/10.000
* l'appartement C.2.01 :	370/10.000
* l'appartement C.2.02 :	851/10.000
* l'appartement C.2.03 :	638/10.000
* l'appartement C.2.04 :	914/10.000
	10.000/10.000èmes

Ces dépenses sont notamment les suivantes :

a) les frais, d'entretien, de nettoyage et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires de la résidence concernée étant entendu qu'il convient de respecter le

caractère architectural du complexe immobilier ;

b) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires de la résidence concernée ainsi que les compteurs communs (eau, gaz et électricité) seront repris par la copropriété dès la réception provisoire des parties communes de la résidence concernée ;

c) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires de la résidence concernée ;

d) les indemnités dues par les copropriétaires de la résidence concernée ;

e) les frais de reconstruction de la résidence détruite ;

f) les taxes communales (canalisations, taxe hygiénique,...) ;

g) l'entretien de la batterie de secours pour l'exutoire de fumée ;

h) les frais de consommation du courant électrique, de réparation, d'entretien et de renouvellement de l'ascenseur de la résidence concernée.

Ces charges seront supportées par les copropriétaires de la résidence concernée à l'exception des propriétaires des caves et des emplacements de parking sis au sous-sol.

2/ Les dépenses relatives à l'entretien et à la réparation des portes du parking souterrain, ainsi que des rampes d'accès et de sortie du parking souterrain ainsi que de l'aire de manœuvre située à l'intérieur dudit parking souterrain seront supportés de manière égale par chaque copropriétaire d'un emplacement de parking. Chaque emplacement de parking a une quotité d'un/soixante-sixième (1/66ème) en ce qui concerne les emplacements de parkings simple et de deux/soixante-sixièmes en ce qui concerne les emplacements de parking doubles (2/66èmes), soit pour les soixante-quatre emplacements de parking simples et doubles, soixante-six/soixante-sixième. Ces dépenses sont notamment les suivantes: les frais de consommation, réparation et entretien des installations spécifiques aux emplacements de parking au sous-sol (éclairage, système de ventilation spécifique au garage, portes sectionnelles, rampes et feux de signalisation,...) du revêtement desdits accès, ainsi que les frais de location et de consommation du compteur d'électricité du parking souterrain en sous-sol.

Les charges communes particulières reprises ci-avant sont établies en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs et sont dénommées quotités spéciales.

Chaque résidence supportera donc exclusivement les charges dont les entités qui la composent ont seuls l'utilité.

La nature de certaines charges peut entraîner leur partage

proportionnel entre les différentes résidences.

Tous les frais communs qui, aux termes du présent acte n'auront pas fait l'objet d'une répartition spéciale seront répartis entre les copropriétaires en proportion des quotités indivises possédées par chacun d'eux dans les parties communes générales du complexe immobilier.

S'il s'avère que l'exercice d'une profession ou l'usage donné à une partie privative génère des frais disproportionnés par rapport à la moyenne des parties privatives affectées simplement à l'habitation, la quote-part dans les charges communes de cette partie privative pourra être augmentée d'un coefficient à fixer par l'assemblée générale, sans modification des dixmillièmes.

Article 15.- Chauffage et système de production d'eau chaude sanitaire collectifs.

Le complexe immobilier est pourvu d'une chaudière centrale destinée à la production du chauffage central et de l'eau chaude sanitaire des lots privatifs et des communs. Il est ici précisé que les décompteurs sont en fait installés dans les gaines techniques communes sur les paliers communs. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire :

- sur base du relevé des compteurs propres à chacun des lots privatifs destinés au logement pour ce qui concerne le chauffage (calorimètres) et l'eau chaude sanitaire (compteurs volumétriques).

Article 16.- Eau froide

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

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

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

Article 17.- Électricité

Le complexe immobilier est pourvu d'un compteur pour l'éclairage de ses parties communes.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes comme indiqué ci-avant.

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

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

Article 18.- Impôts

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

Article 19.-Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune.

Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

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

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

Article 20.- Recettes au profit des parties communes

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

Article 21.- Modification de la répartition des charges

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 22.- Cession d'un lot

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

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

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

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

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

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

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

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic

si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

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

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

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

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des

copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif:

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

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

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

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

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

d) Décomptes

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant.

Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 23.- Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'ensemble immobilier, le tout sous réserve du droit pour le syndic d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de trois mois.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'ensemble immobilier.

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

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

Article 24.- Fonds de réserve

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

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve.

En aucun cas le Promoteur ne contribuera au fonds de réserve.

Article 25.- Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer.

Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit

terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

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

Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve pour la gestion de l'ensemble immobilier.

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

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de douze mois de charge.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois précédant la date du présent acte.

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

indemnité de base X index nouveau
index de départ.

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

Article 26.- Recouvrement des charges communes

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

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

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

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

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

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

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

Article 27.- Comptes annuels du syndic

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

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

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de

l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE V - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

SECTION 1.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 28.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU COMPLEXE « LES JARDINS DU STIMONT », (préciser adresse complète) à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve".

Elle a son siège dans l'ensemble immobilier ou à tout autre endroit imposé par la loi.

Article 29.- Personnalité juridique – Composition – Obligation d'information

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

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Article 30.- Dissolution - Liquidation

a) Dissolution

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

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

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

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

b) Liquidation

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

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se

prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

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

Article 32.- Objet

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

Article 33.- Solidarité divisé des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

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

Article 34.- Actions en justice

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

Nonobstant l'article 577-5 § 3 du Code civil, l'association des

copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

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

SECTION 2.- ASSEMBLEES GENERALES DE TOUS LES COPROPRIETAIRES

Article 35.- Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants:

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

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

Article 36.- Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit

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

Article 37.- Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner nommément un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Article 38.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

La première assemblée générale sera convoquée à

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

L'assemblée générale annuelle se tient chaque année dans les quinze jours de la date d'anniversaire de l'assemblée générale constituante à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 39.- Convocations

a) Principes

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

b) Convocation – Délais

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la

convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Sauf dans les cas d'urgence, cette convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée. Cette assemblée délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

c) Adresse de convocation

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

d) Incapables

Si une portion de l'ensemble immobilier appartient à un incapable, ses représentants légaux doivent tous être convoqués à l'assemblée générale et ont le droit d'assister à la réunion avec voix consultative.

Ils doivent, à peine de nullité de leur vote, soit élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative lequel votera pour compte de l'incapable, soit se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant.

Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

e) Syndic et syndic provisoire

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

Article 40.- Ordre du jour

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

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des

copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

La première assemblée sera convoquée par le comparant ou par le syndic désigné par lui dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes du complexe immobilier auront fait l'objet d'une réception provisoire ou d'une entrée en jouissance.

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

Article 41.- Constitution de l'assemblée

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

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

Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement parmi les copropriétaires, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau.

Ils peuvent être réélus.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre

eux.

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

Article 43.- Délibérations

a) Droit de vote

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

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

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

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie du complexe immobilier ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses (assemblées particulières). Les règles relatives aux assemblées particulières sont reprises ci-après.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de la séance, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun de ces quorum n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et le nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts ou par le règlement d'ordre intérieur. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou, prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

2° Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide:

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

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix.

Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission ;

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

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires ;

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

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'ensemble immobilier ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'ensemble immobilier ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil ;

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

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

a) de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que de toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale du complexe immobilier;

b) de la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

d) Considérations pratiques

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

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

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

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

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

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

e) Procès-verbaux- Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

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

Le syndic consigne les décisions visées par la loi dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

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

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre

des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 44.- Actions en justice

a) Par un copropriétaire

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

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

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

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

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose

jugée.

b) Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

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

Article 45.- Opposabilité - Information

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

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

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

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

CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 46.- Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable, par décision de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler le mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

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

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

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

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

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

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

Article 48.- Publicité

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

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

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

Article 49.- Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 50.- Pouvoirs

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

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le texte du Code civil régissant la copropriété, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires.

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

6° de communiquer à toute personne occupant l'ensemble immobilier en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'ensemble immobilier ;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'ensemble immobilier à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y

compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;

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

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

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

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

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

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

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

adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'ensemble immobilier, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'ensemble immobilier et partant de sa surveillance générale.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Article 51.- Rémunération

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

Tant que Thomas & Piron Bâtiment restera propriétaire de certaines unités dans l'immeuble, aucun honoraire ne sera réclamé par le syndic pour ses propres prestations relativement à ces unités.

Article 52.- Démission

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

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

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 53- Conseil de copropriété

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings et dans tout autre immeuble par décision éventuelle de l'assemblée générale l'estimant nécessaire à la majorité des trois quarts, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des $\frac{3}{4}$ des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Les membres du conseil de copropriété (au minimum trois) sont nommés par l'assemblée générale de tous les copropriétaires,

pour un terme de trois ans renouvelable, à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Le conseil de copropriété délibère valablement si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés.

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

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

Le syndic peut assister aux réunions du conseil de copropriété, avec voix consultative.

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

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

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

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

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

CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES **DOMMAGES A L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Article 54.- Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires.

Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'Assemblée générale ou par le conseil de gérance, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

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

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation

dans les termes et délais contractuels.

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

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

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

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

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

Article 55.- Types d'assurances

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

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

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

2° Assurance responsabilité civile complexe immobilier et ascenseurs.

3° Assurance du personnel salarié.

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

les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic et du conseil de copropriété.

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

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

Article 56.- Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 57.- Assurances complémentaires

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

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

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

Article 58.- Primes et surprimes

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

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

Article 59.- Responsabilité des occupants - Clause du

bail

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

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

Article 60.- Franchises

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

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune;

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

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

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

Article 61.- Sinistres - Procédures et indemnités

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

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

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

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

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

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value.

Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de trois points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

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

Article 62.- Destruction et reconstruction de l'ensemble immobilier - Fin de l'indivision

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

La destruction est totale si l'ensemble immobilier a été

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

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-oeuvre ou de la structure du complexe immobilier.

Sont notamment exclus de la notion de destruction:

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;
- les dommages qui ne concernent pas le gros-oeuvre de l'ensemble immobilier.

2.- La destruction du complexe immobilier peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances; elle peut aussi survenir lorsque le complexe immobilier a 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 ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'ensemble immobilier, soit sa cession.

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

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

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

- à la majorité de quatre/cinquièmes, des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession du complexe immobilier en résidence;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

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

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de

modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale décidait la reconstruction partielle de l'ensemble immobilier, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leur indemnités dans le complexe immobilier aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

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

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

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

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

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

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

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'ensemble immobilier, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

CHAPITRE IX.- DISPOSITIONS LEGALES ET

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 63.- Renvoi au Code civil

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

Article 64.- Conservation et diffusion des documents – numéro d'entreprise.

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

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'ensemble immobilier est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

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

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

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de l'association.

Article 65. - Dispositions transitoires

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

1°) Le premier syndic sera proposé par TPBAT lors de la première assemblée générale qui sera convoquée à l'initiative du comparant. La première assemblée générale statuera sur la désignation du syndic. Le syndic ainsi nommé devra établir les

premières répartitions des charges communes entre tous les copropriétaires.

2°) Les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt quinze jours après la première assemblée générale.

TITRE III - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Article 1.- Définition

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

Article 2.- Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 3.- Opposabilité

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

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

1° en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession de droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

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

Toute personne occupant l'ensemble immobilier bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre

intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication. Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédé à des tiers sur son lot privatif.

Article 4.- Règlement des différends

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 5.- Tranquillité

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

Il est conseillé aux propriétaires et occupants:

-de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit

pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs;

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures;

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

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

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

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

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Article 6.- Terrasses et balcons

Les terrasses et balcons du complexe immobilier doivent être maintenus dans un état permanent de propreté.

Il est interdit:

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;

- d'y entreposer les poubelles ;

- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera, ...

- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur: mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera, ...

- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

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

Article 7.- Conseils et recommandations

a) Sanitaires

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

fermer le robinet d'arrêt.

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

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

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie et au cas où la cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée.

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

c) Fermetures des portes de l'ensemble immobilier

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

TITRE IV - DISPOSITIONS GENERALES

1°) Frais

Les frais du présent acte seront supportés par chaque premier acheteur d'un lot privatif à concurrence d'un montant forfaitaire de quatre cent cinquante (450) euros HTVA par appartement, studio, bureau ou commerce et de cent (100) euros HTVA pour les unités secondaires acquises.

2°) Dispense d'inscription d'office

Le conservateur des hypothèques est dispensé de prendre une inscription d'office lors de la transcription des présentes. L'acte sera transcrit sans ses annexes.

3°) Election de domicile

Les comparants élisent domicile à leurs sièges sociaux indiqués ci-avant.

4°) Certificat d'état civil

Le notaire soussigné certifie :

-pour les personnes physiques : que les noms, prénoms lieux et dates de naissance,

-et pour les personnes morales : la dénomination, la date de constitution et le siège social,

Sont conformes aux mentions reprises dans les pièces officielles requises par la loi qui lui ont été présentées.

DROIT D'ECRITURE :

Le droit d'écriture de cinquante (50) euros a été perçu.

Le comparant déclare que le notaire instrumentant l'a informé en temps utile, de manière complète et compréhensible, au sujet des



droits, obligations et charges découlant du présent acte et qu'il lui a donné ses conseils de manière impartiale.

DONT ACTE, SUR PROJET dont le comparant reconnaît avoir pris connaissance depuis plus de cinq jours ouvrables.

Fait et passé à Seneffe, en l'étude.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, les comparants ont signé avec le notaire.

