

DEUXIEME PARTIE :

ACTE DE BASE

C H A P I T R E U N

G E N E R A L I T E S



- le tableau donnant la répartition des quotités dans les parties communes générales, pour les quatre immeubles (Annexe numéro 5) ;
- le tableau donnant la répartition dans les parties communes spéciales, pour la [REDACTED] (Annexe numéro 6) ;
- le règlement de copropriété (Annexe numéro 7).

Ces documents et ceux qui viendront s'y ajouter par la suite, (en particulier l'acte de base spécifique à chacune des trois Résidences à construire), forment ensemble l'acte de base du complexe immobilier.

Ces documents se complètent ou se compléteront et formeront un tout. Ils doivent et devront se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

La Société comparante nous a en outre remis pour être également annexées aux présentes :

- les conditions générales de vente [REDACTED]
- la description des matériaux pour [REDACTED] (Annexe numéro 9).

Les conditions générales de vente et la description des matériaux, annexées au présent acte, sont en principe identiques à celles qui seront annexées aux conventions particulières de vente.

Si, par suite de modifications apportées aux conditions générales de vente ou à la description des matériaux, des différences de texte devaient apparaître entre les conditions et descriptions annexées aux conventions particulières de vente et celles qui sont annexées au présent acte de base, ces dernières seraient seules d'application sauf convention contraire entre la Société comparante et l'acheteur, reprise expressément dans l'acte authentique de vente.

Ces documents demeureront ci-annexés après avoir été signés "ne varietur" par la comparante, représentée comme dit est et seront enregistrés en même temps que les présentes.

La comparante, représentée comme dit est, déclare réitérer les conditions et conventions que ces documents renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici même reproduites.

C H A P I T R E D E U X

S E R V I T U D E SSECTION 1.- PASSAGE DE CANALISATIONS, GAINES, CONDUITES DE CHEMINEES, VOIRIES, PARKINGS.

La comparante déclare bien savoir qu'aux termes de l'acte de base de Maître LINKER du vingt-huit septembre mil neuf cent septante, il a été constitué "à titre de servitude perpétuelle et gratuite au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont les Résidences sont constituées, le droit de passage pour toutes canalisations, gaines et conduites de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achèvements de locaux supérieurs, inférieurs et latéraux." "Cette servitude existera également pour toutes les canalisations généralement quelconques qui devront traverser le terrain sur lequel sont érigées les présentes Résidences, tant pour desservir ces Résidences que les autres Résidences qui font ou feront partie du complexe et de ses extensions éventuelles."

En vertu des stipulations qui précèdent, la Société comparante entend que cette servitude de passage soit imposée à charge et au profit de tous immeubles construits ou à construire dans le [REDACTED]

Le main [REDACTED] pour le complexe immobilier sis dans le [REDACTED] implique le droit pour la Société comparante d'aménager sur et sous les terrains qui serviront à la réalisation du complexe immobilier, moyennant participation aux frais d'entretien et de réparation au prorata de leurs quotités dans les parties communes générales :

- des chemins, routes et passages tant pour les piétons que pour tous véhicules ;
- toutes canalisations généralement quelconques avec taques sur chambre de visite permettant l'accès aux tuyauteries.

Les chemins, routes [REDACTED] ns peuvent desservir l'ensemble du [REDACTED] ce à titre de servitude perpétuelle et [REDACTED] es immeubles du "Domaine des Hamendes".

SECTION 2.- SERVITUDE DE PASSAGE

La Société comparante déclare encore bien savoir qu'aux termes de l'acte de base de Maître LINKER, susvanté, il a été constitué à titre perpétuel et gratuit, à charge de la

Résidence [REDACTED] au bénéfice des autres Résidences à ériger [REDACTED] immobilier et ses extensions éventuelles, "une servitude de passage pour piétons et véhicules se rendant à ces Résidences ou en sortant. Cette servitude pourra s'exercer tant sur les voies de circulation extérieures au rez-de-chaussée et les galeries des garages en sous-sol, que sur les rampes d'accès à ces voies de circulation et à ces galeries."

En vertu des stipulations qui précèdent, la Société comparante entend que cette servitude de passage soit maintenue et imposée à charge et au profit de tous immeubles sis dans le "Domaine des Hamendes".

SECTION 3.- SENTIER MONDRON

La Société comparante déclare bien savoir qu'aux termes de l'acte de base de Maître LINKER, susvanté, Monsieur et Madame WART-HENRY à Jumet, ont constitué à titre perpétuel et gratuit au profit du complexe immobilier dont question dans le dit acte de base, "une servitude de passage d'une largeur de cinq mètres pour tous piétons et véhicules se rendant au complexe immobilier ou en sortant, le long de leur propriété depuis la rue des Verriers jusqu'à la ligne de chemin de fer de Charleroi à Louvain."

Cette servitude [REDACTED] est reprise au plan cadastral sous le nom "Sentier [REDACTED]"

Cette servitude [REDACTED] en tout temps libre de toutes entraves.

C H A P I T R E T R O I S

P A R CSECTION 1.- AMENAGEMENT

Le parc qui sera aménagé par la Société comparante sera conçu en dehors de toute intervention des copropriétaires.

La zone verte, tant devant que derrière les immeubles construits ou à construire dans le [REDACTED] est destinée à faire partie d'un parc [REDACTED] entourant les autres résidences qui font ou feront partie de l'ensemble.

Il y a lieu de distinguer plusieurs phases dans l'aménagement du parc :

- la partie de ce parc se trouvant en façade principale de chaque immeuble sera exécutée soit avant, soit pendant la mise en chantier de cet immeuble, et au plus tard un an après l'achèvement de celui-ci.

- le surplus du parc sera aménagé au plus tard un an après l'achèvement du dernier immeuble qui sera érigé dans le [REDACTED]

SECTION 2.- REMISE A LA COPROPRIETE

Dès l'exécution d'une partie du parc entourant une résidence, la Société comparante en fait la remise aux copropriétaires de l'immeuble.

D'autres parties du parc, entourant d'autres immeubles sont ensuite exécutées et remises à la copropriété, et ainsi de suite jusqu'au complet achèvement du parc.

La remise à la copropriété de tout ou partie du parc sera faite indépendamment de la livraison des parties communes intégrées dans les immeubles. Elle ne doit faire l'objet d'aucun agrément de la part des copropriétaires.

Lors de la remise totale ou partielle du parc à la copropriété, un plan général ou partiel de ce parc, que l'Architecte aura dressé et qui renseignera notamment les endroits réservés aux plantations et les espèces de plantations retenues et à maintenir dans l'avenir, ainsi qu'éventuellement les endroits réservés à certains aménagements tels que piscine(s), court(s) de tennis, terrain(s) de sports ou de jeux, club-house etc... à usage commun des divers immeubles

construits ou à construire, sera adressé sous pli recommandé aux gérants des immeubles.

SECTION 3.- REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN

Toute remise totale ou partielle du parc au profit d'un ou de plusieurs immeubles entraîne les conséquences suivantes :

- l'obligation pour le ou les immeubles intéressés de prendre en charge, à compter de la date de la remise, les frais d'entretien relatifs à la partie du parc faisant l'objet de la remise;

- l'obligation pour les mêmes d'intervenir, à compter de la même date, dans les frais d'entretien des parties du parc déjà remises antérieurement à d'autres immeubles;

- l'obligation pour ces derniers de participer à leur tour et dès cet instant aux frais d'entretien de la partie du parc qui fait l'objet de la remise actuelle.

Dès que plusieurs immeubles sont tenus en vertu de ce qui précède de participer aux frais d'entretien, soit d'une partie, soit de la totalité du parc, la répartition de ceux-ci se fait entre tous les copropriétaires des immeubles en question dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes générales.

Cette répartition sera faite par le gérant du parc. Les frais d'entretien dont question visent toutes les dépenses généralement quelconques relatives au parc, en ce compris les émoluments du gérant et le salaire du gardien-jardinier.

De cette répartition, sont évidemment exclues les charges incombant à ceux des copropriétaires auxquels aurait été attribuée la jouissance à titre privatif d'une partie du parc, tel que cela résulte de la section 5.

SECTION 4.- PISCINE(S) - COURT(S) DE TENNIS - TERRAINS(S) DE JEUX OU DE SPORTS

La Société comparante se réserve le droit d'aménager dans le parc, une ou plusieurs piscines, un ou plusieurs courts de tennis, un ou plusieurs terrains de sports ou de jeux, à usage commun des divers immeubles.

Ces aménagements seront entretenus à frais communs par les copropriétaires des immeubles ainsi qu'il est dit à la section 3.

SECTION 5.- JARDINS PRIVATIFS

La Société comparante se réserve le droit d'adjoindre à certains appartements du rez-de-chaussée des immeubles restant à construire, la jouissance, à titre privatif, d'une partie du parc dont la délimitation et les droits de jouissance seront décrits dans l'acte spécifique dont feront l'objet ces immeubles.

La jouissance des jardins privés est exclusivement et respectivement réservée à chacun des copropriétaires des appartements du rez-de-chaussée dont dépendent les dits jardins, à charge pour eux d'en assurer l'entretien tant sur le plan de la simple propreté que sur celui de leur décoration florale avec ses implications horticoles en fonction des saisons.

Les dits jardins qui comporteront des parties pelousées, des parties fleuries et des arbustes, seront aménagés par les soins et aux frais de chacun des copropriétaires qui en aura la jouissance.

Leur tracé ainsi que la gamme des plantations et le coloris des fleurs devront être approuvés par le Comité de Gestion du Parc et par le Conseil de Gérance de l'immeuble concerné. Il est toutefois entendu que les plantations ne pourront comprendre aucun arbre à haute tige.

SECTION 6.- DESTINATION

Le parc a été conçu pour donner la tranquillité, le repos, la joie aux habitants des immeubles du "Domaine des Hamendes".

Il est aussi destiné aux jeux et sports éventuels qui pourraient être ultérieurement autorisés par la Société comparante ou par le Comité de Gestion aux endroits désignés par celui-ci ou par celle-là.

SECTION 7.- USAGE

Le parc est à l'usage de tous les copropriétaires, des occupants et de leurs invités.

SECTION 8.- POLICE

Le gérant est chargé de la police du parc. Il exerce ce pouvoir à l'intervention du gardien-jardinier qui fera respecter les instructions qu'il donnera pour la bonne conservation du parc.

Le parc est mis sous la protection de l'ensemble des propriétaires. Les infractions au règlement dont question ci-après, seront frappées par des sanctions qui seront fixées par le Comité de Gestion du parc.

Un règlement du parc sera édicté par son gérant. Il devra être observé par tous les copropriétaires, occupants et visiteurs du "Domaine des Hamendes".

SECTION 9.- CONCLUSION

Le parc constitue le plus bel ornement de l'ensemble; il doit conserver son caractère par un entretien convenable.

Tout ce qui précède et concerne le parc est stipulé à titre de servitude réciproque entre tous les immeubles qui sont ou seront édifiés dans le "Domaine des Hamendes".

C H A P I T R E Q U A T R E

LES SERVICESSECTION 1.- CABINE DE HAUTE TENSION

[REDACTED] de haute tension à l'entrée du
cette cabine desservira tous les
caine.

Les frais relatifs à la dite cabine, y compris les frais de renouvellement des installations y aménagées et des tuyauteries et raccords y annexés seront répartis entre tous les copropriétaires des immeubles dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes générales.

SECTION 2.- ACCES AUX PARTIES COMMUNES - TOITURES

Les copropriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour tous travaux de réparations, entretien, nettoyages des parties communes et plus spécialement des égouts.

Les modalités de cette obligation seront précisées dans le règlement de copropriété.

La toiture n'est pas accessible, sauf pour les nécessités de son entretien et de ses réparations, ainsi que de celles des machineries des ascenseurs, des têtes de cheminées, des débouchés de ventilation et caetera, ainsi que pour toutes autres nécessités communes.

Les batteries de compteurs doivent rester accessibles au gérant et aux agents chargés des relevés de consommation.

Les porches d'entrée sont accessibles en tout temps au public (visiteurs, postiers, fournisseurs et caetera) pour l'accès aux boîtes aux lettres et aux batteries de sonneries et de parlophones.

La chaufferie est accessible uniquement au gérant et au personnel d'entretien.

D'une manière générale tous les locaux qui servent au passage des tuyauteries de chauffage central, des décharges de bains et cuisines, des chutes de water closets, des canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, des tubages à vis pour le

téléphone et toutes autres canalisations communes, doivent en cas de besoin être accessibles au personnel chargé de l'entretien, de la réparation ou du remplacement éventuel.

SECTION 3.- VOIRIES

Pour la voirie existante et pour les voiries nouvelles dont les autorités communales décideraient l'exécution, voiries bordant ou desservant le parc, les copropriétaires s'engagent à régler les annuités qui seront prévues par le Règlement Communal ou toutes autres taxes de voirie généralement quelconques.

Ces annuités ou taxes seront payées par la copropriété au même titre et de la même façon que les charges communes établies pour l'ensemble du parc.

C H A P I T R E C I N Q

A M E N A G E M E N T SSECTION 1.- AMENAGEMENT ET DESTINATION DE CERTAINS LOCAUX
OU EMBLEMENS

La Société comparante se réserve le droit :

- d'aménager sur les terrains prédécrits au niveau du rez-de-chaussée, des emplacements pour voitures, à ciel ouvert. Ces emplacements seront intégrés dans les parties communes générales des immeubles, mais il appartiendra au Comité de Gestion du parc d'en fixer les modalités de jouissance;

- d'aménager sur les terrains prédécrits au niveau du sous-sol et à proximité des immeubles, des garages mi-enterrés. Les garages seront intégrés dans les parties communes spéciales de l'immeuble concerné;

- de prévoir dans certaines parties communes d'un des trois immeubles à construire, un ou des locaux devant servir à l'usage d'un ou de plusieurs immeubles du Domaine.

Dans cette éventualité, ces installations collectives, ainsi que leurs équipements et accessoires deviendraient communs à plusieurs ou à tous les immeubles du Domaine et les frais de leur entretien, de leur réparation et éventuellement de leur renouvellement, seraient à répartir entre les différents immeubles qui en auraient l'usage, au prorata des quotités possédées par chacun des copropriétaires.

SECTION 2.- DROIT DE DIVISION - MODIFICATION AUX PLANS

La Société comparante se réserve le droit de diviser un ou plusieurs étages ainsi que le rez-de-chaussée et le sous-sol des Résidences autrement qu'il est prévu sur les plans annexés au présent acte. Elle pourra le faire sans avoir à obtenir l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Les plans qui sont annexés au présent acte sont donnés à titre de simple renseignement et tant que les constructions ne seront pas entièrement achevées, ils pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des copropriétaires. Ces modifications ne pourront davantage diminuer le volume ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus.

Plus spécialement, la Société comparante se réserve le droit jusqu'à l'achèvement des constructions, d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, de subdiviser les appartements et dès lors d'en ventiler les quotités, d'en modifier la distribution intérieure, de modifier la surface et la disposition des parties communes telles que les halls ou dégagements communs pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des caves supplémentaires ou des locaux privatifs; ces modifications ne sont citées qu'à titre d'exemple.

La Société comparante pourra aux fins ci-dessus effectuer tous travaux voulus y compris aux parties communes.

De plus, les cotes et mesures portées sur les plans sont données à titre purement indicatif ; toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité pour autant que cette différence n'excède pas cinq pour cent.

Etant donné le caractère de copropriété, les copropriétaires sont absolument tenus de conserver l'indivision de toutes les parties et choses déclarées communes ou qui le sont par nature, sans jamais pouvoir en réclamer le partage ou la licitation et ce conformément au paragraphe 9 de l'article 577 bis du Code civil.

Jusqu'à l'aménagement complet de chaque Résidence "FUTURA", l'Architecte (ou son successeur) conserve le droit de modifier les parties communes spéciales en vue d'assurer une exécution conforme aux règles de l'art, ou si les modifications sont de nature à améliorer ou faciliter l'exécution de ces parties communes.

La Société comparante rappelle pour mémoire, que sont considérées comme reproduites ici, toutes les servitudes de droit découlant de la copropriété dans les immeubles à appartements multiples, impliquées du fait de cette copropriété ou dont l'établissement peut être considéré comme utile ou simplement avantageux pour l'ensemble des copropriétaires ou pour une partie notable d'entre eux.

C H A P I T R E S I X

D I S P O S I T I O N S T E M P O R A I R E SSECTION 1.- ASSURANCES

La Société comparante contractera pour la première fois pour le compte de la copropriété de chacun des quatre immeubles pour une durée maximum de dix ans et pour les capitaux qu'elle avisera, auprès d'une Compagnie de son choix, les diverses assurances dont question au règlement de copropriété ci-annexé.

SECTION 2.- GERANCE DU PARC ET DES IMMEUBLES

Les premiers gérants du parc et de chaque immeuble seront désignés par la Société comparante et ce pour une durée de cinq ans.

Elle fixera leurs émoluments.

Au cas où une même personne serait désignée à la fois comme gérant de la Résidence "FUTURA" et du parc, il y aurait lieu de fixer des émoluments distincts pour chacune de ces deux fonctions

SECTION 3.- CONCIERGE

Le premier concierge de chaque immeuble sera désigné par la Société comparante.

SECTION 4.- PRECHAUFFAGE

Si par suite de circonstances atmosphériques ou d'impératifs techniques dont seule la Société comparante sera juge, un immeuble devait être chauffé à régime plein ou réduit pendant sa construction et avant que les propriétaires n'aient pu obtenir la jouissance de leurs locaux privatifs ainsi que des parties communes, le service de chauffage sera assuré à l'initiative de la Société IMMOSART qui en récupérera les frais à charge des copropriétaires au prorata des quotités possédées dans les parties communes spéciales de l'immeuble concerné.

SECTION 5.- FOURNITURE DE COMBUSTIBLES

La Société venderesse pourra passer contrat avec un fournisseur de combustibles pour le compte des propriétaires et pour une durée maximum de dix ans.

SECTION 6.- CONTRATS D'ENTRETIEN

La Société venderesse pourra passer contrat pour le compte des propriétaires et pour une durée maximum de dix ans avec tout entrepreneur relativement à l'entretien de certaines parties de l'immeuble telles que ascenseur, chauffage, plomberie, électricité et caetera.

Néanmoins, la signature des dits contrats d'entretien n'engagera en aucune manière la responsabilité de la Société IMMOART.

SECTION 7.- SERVICE DES EAUX

La Société venderesse souscrira au nom des futurs propriétaires toute demande d'abonnement au service des eaux tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

Elle définira avec la compagnie distributrice d'eau compétente, les modalités de paiement, des renouvellements des abonnements et caetera.

SECTION 8.- RESERVES

Jusqu'au trente et un (31) décembre 1988 qui suivra l'achèvement complet du [REDACTED] la Société comparante se réserve :

- le droit d'installer sur le terrain constituant l'assiette du "Domaine des Hamendes", à l'endroit que la Société comparante jugera convenir, une caravane ou un local destiné à ses propres services avec parkings y afférents, le tout sur une surface de plus ou moins cinq cents mètres carrés, ou d'occuper un local dans l'une des Résidences, sans que les copropriétaires puissent invoquer le droit d'accession;
- le droit pour ses représentants et pour toute personne agréée par elle de se rendre en tout temps et pendant la même période, à ce local ou caravane, de traverser à cet effet, à pied ou à l'aide de tout véhicule le terrain et de maintenir les véhicules en stationnement sur le terrain;
- d'apposer et de maintenir dans tout le parc aux endroits qu'elle jugera utile, ainsi que sur les immeubles érigés en ce compris les toitures, sa publicité dans les formes et suivant les procédés dont elle sera seule juge.

C H A P I T R E S E P T

M A N D A TSECTION 1.- MANDAT IRREVOCABLE

Les copropriétaires de [REDACTED] trois autres immeubles du "Domaine [REDACTED]" présent mandat irrévocable à :

[REDACTED]

aux fins de pour eux et en leur nom, signer tous actes modificatifs du présent mandat, notamment de clôture, avec les copropriétaires de [REDACTED] ainsi qu'avec tous tiers et en leur nom, et le nécessaire avec promesse de ratification au besoin.

L'exercice de ce mandat nécessite l'intervention de deux mandataires au moins.

Le mandat prendra fin au trente et un décembre de l'année qui suit le complet achèvement du "Domaine des Hamendes".

SECTION 2.- MITOYENNETES

La Société comparante aura le droit de percevoir à son seul profit le prix de l'acquisition éventuelle par les voisins de la mitoyenneté des murs de pignon et de clôture vers les propriétés voisines. Ce prix sera touché directement par la Société Anonyme IMPOSART sur sa seule quittance et sans l'intervention des copropriétaires.

Elle pourra, dans ce but, accomplir tous les actes et formalités voulus. Si les copropriétaires devaient prêter à la Société comparante leurs bons offices pour la perfection de l'opération et lui permettre de toucher les prix de ces mitoyennetés, ils devront le faire gracieusement à la première demande.

La Société comparante pourra, le cas échéant, utiliser les mitoyennetés pour elle-même ou pour tous tiers de son choix, sans devoir de ce chef quoi que ce soit aux copropriétaires de l'immeuble. Le fait pour la Société comparante de se réserver les droits ci-dessus, ne peut être invoqué pour l'obliger à intervenir dans les frais d'entretien, de protection, de réparation ou de reconstruction des murs de pignon et de clôture dont question, qui resteront aux entiers risques, périls et charges des copropriétaires. Il ne peut non plus être générateur pour la Société comparante d'une responsabilité quelconque. Le tout dans la mesure où les présentes clauses sont applicables aux constructions en question.