

SRL J. Y. QUEVY
GEOMETRE-EXPERT
Rue Warocqué, 8
7100 LA LOUVIERE

LA LOUVIERE, le 17 juin 2026

CONSEIL FEDERAL GEO/04/0705
TEL: 064/21.23.85
quevyjeanyves@skynet.be

Notaire NICOLAS DEMOLIN

Concerne : A.C.P. Résidence "LE WAROCQUE", rue du Seigneur 1-9, 7170 LA HESTRE

rue du Seigneur 1 bt 5 – 7170 LA HESTRE

Madame, Monsieur,

Pour faire suite à votre courrier du 2 juillet 2026, je vous informe que:

1. Il n'y a pas de dépenses actuellement décidées dont le montant serait exigible après la date de la vente.
2. Il n'y a pas d'appel pour des travaux urgents dont le paiement serait exigible après la date de la vente.
3. Il n'y a pas d'acquisitions de parties communes prévues.
4. L'association des copropriétaires ne connaît pas de procédure judiciaire.
5. L'association des copropriétaires ne dispose pas de fonds de roulement permanent. Le dernier bilan approuvé par l'assemblée générale fait apparaître un fonds de réserve au 31/12/2024 de **34187.57 €**. La part du vendeur dans ce fonds est de **1056.39 €** auquel il faut ajouter la part de 2025 et 2026 également relatif à l'appartement, à savoir **75.00 €**. Le copropriétaire de l'appartement participe aux charges courantes par versements d'une provision mensuelle de **149.35 €** et participe au fonds de réserve à raison de **75,00 €** prélevés annuellement sur le décompte de clôture de l'exercice.
6. La venderesse doit une somme de **1064.65 €** à l'association des copropriétaires, somme reprise sur le décompte ci-joint, sous réserve d'ajustement d'ici la date de la signature de l'acte authentique.

Je vous souhaite bonne réception des présentes et vous prie d'agréer Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Le syndic,

J.-Y. QUEVY

ACP LE WAROCQUE
LA HESTRE

DECOMPTE INDIVIDUEL DU 01/01/2026 au 30/06/2026

	5	N°	Quotités
Appartement :	1-5		285
Parking :	11		24
			<u>309</u> sur 10,000

Propriétaire :



1. DETAIL DU DECOMPTE		DEBIT	CREDIT
I. Clôture de l'exercice précédent			
Solde au 1er janvier 2026		1062,19	
Paielement/remboursement			
Sous-total :		1062,19	0
II. Exercice en cours			
A. Dépenses relatives au bâtiment			
61023000 PARLOPHONE/VIDEOPHONIE AILE 7	2282	3.059,83	
61400000 ASSURANCE INCENDIE	10000	2.016,54	62,31
65000000 FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	10000	22,50	0,70
Sous-total A :		5.098,87	63,01
B. Dépenses résidentielles ou locatives			
61004000 ALERTE INCENDIE ET DETECTION INCENDIE	10000	1.094,59	33,82
61010000 CONTROLE ASCENSEURS	32	1.116,68	34,90
61011000 CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS	32	508,80	15,90
61012000 ENTRET. ET REP. ASCENS. NON COMPRIS	32	1.356,80	42,40
61013000 TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEURS	32	728,90	22,78
61041000 ENTRETIEN PORTE DE GARAGE	10000	237,97	7,35
61050000 NETTOYAGE BATIMENT SELON CONTRAT	10000	2.542,69	78,57
61052000 PRODUITS D'ENTRETIEN NETTOYAGE	10000	30,00	0,93
61054000 ORD MENAG/PMC/PAPIER ET VERRE SELON CON	10000	2.760,40	85,30
61077000 PETITS TRAVAUX ENTRETIEN	10000	1.519,48	46,95
61210000 ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	34	3.006,91	88,44
Sous-total B :		14.903,22	457,34
C. Dépense de gestion et d'administration			
61300000 HONORAIRES SYNDIC	34	4.444,00	130,71
61604000 FRAIS ADMINISTRATIFS	10000	171,26	5,29
Sous-total C :		4.615,26	136,00
D. Dépenses privatives			
61038000			
61200000 EAU REDEVANCE FIXE ET CONSOMMATION	u	7.736,27	
61650000 ATTESTATIONS ARTICLE 577-11 CC	u	240,00	120,00
Sous-total D :		7.976,27	120,00
Charges de la période :		32.593,62	776,35
Provisions versées entre le 01/01 et le 31/12 :			811,39
Sous-total :		776,35	811,39
III. Fonds de réserve			
App5		2537,5	37,50
			37,50
			0

2. RECAPITULATIF DU DECOMPTE		DEBIT	CREDIT
I. Clôture de l'exercice précédent		1.062,19	0
II. Exercice en cours		776,35	811,39
III. Fonds de réserve		37,50	0
TOTAL :		1.876,04	811,39
Montant dû par la copropriété		€ 1.064,65	

Livre des charges de Janvier à Juin 2026

COMPTES	LIBELLES	DOC	DATE	DEBIT	CREDIT	COMMENTAIRES	TOTAUX
61004000	ALERTE INCENDIE ET DETECTION INCENDIE	18	27/01/2026	370,20	0,00	bgs	
61004000	ALERTE INCENDIE ET DETECTION INCENDIE	19	27/01/2026	724,39	0,00	entretien détection feu	1.094,59
61010000	CONTROLE ASCENSEURS	11	10/02/2026	558,34	0,00	entretien logement vincotte	
61010000	CONTROLE ASCENSEURS	60	31-05-26	558,34	0,00	contrôle inspection prevention	1.116,68
61011000	CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS	26	04/03/2026	508,80	0,00	abonnement tel pour asc	508,80
61012000	ENTRET. ET REP. ASCENS. NON COMPRIS	8	11/01/2026	201,40	0,00	remise en route ascenseur	
61012000	ENTRET. ET REP. ASCENS. NON COMPRIS	9	20/01/2026	392,20	0,00	remplacement bouton poussoir	
61012000	ENTRET. ET REP. ASCENS. NON COMPRIS	54	09/06/2026	190,80	0,00	intervention suite orage declencheur	
61012000	ENTRET. ET REP. ASCENS. NON COMPRIS	59	06/05/2026	190,80	0,00	appel injustifié - ascenseur fonctionnait	
61012000	ENTRET. ET REP. ASCENS. NON COMPRIS	54	09/06/2026	190,80	0,00	intervention suite orage declencheur	
61012000	ENTRET. ET REP. ASCENS. NON COMPRIS	69	03/07/2026	190,80	0,00	levee remarques vincotte	1.356,80
61013000	TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEURS		31-12-25	169,60	0,00	report 2026 déjà payé	
61013000	TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEURS	20	01/02/2026	50,50	0,00	proximus tel asc	
61013000	TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEURS	26	04/03/2026	508,80	0,00	tlephone d'urgece	728,90
61023000	PARLOPHONIE/VIDEOPHONIE	40	27/04/2026	3.059,83	0,00	remplacement parlophone + vidéophones	3.059,83
61041000	ENTRETIEN PORTE DE GARAGE	39	21/04/2026	237,97	0,00	inspection	237,97
61050000	NETTOYAGE BATIMENT SELON CONTRAT	10	05/02/2026	413,44	0,00	nettoyage commun 01/2026	
61050000	NETTOYAGE BATIMENT SELON CONTRAT	24	28/02/2026	425,85	0,00	nettoyage communs mensuel 02/26	
61050000	NETTOYAGE BATIMENT SELON CONTRAT	33	03/04/2026	425,85	0,00	nettoyage commun 03/26	
61050000	NETTOYAGE BATIMENT SELON CONTRAT	41	07/05/2026	425,85	0,00	nettoyage des communs avril 26	
61050000	NETTOYAGE BATIMENT SELON CONTRAT	52	02/06/2026	425,85	0,00	nettoyage 05/26	2.542,69
61050000	NETTOYAGE BATIMENT SELON CONTRAT	68	30-06-26	425,85	0,00	nettoyage 06/26	
61052000	PRODUITS D'ENTRETIEN NETTOYAGE	22	28/02/2026	30,00	0,00	sel de déneigement	30,00
61054000	ORD MENAG/PMC/PAPIER ET VERRE SELON CONT	7	31/01/2026	496,10	0,00	évacuation poubelles 01/26	
61054000	ORD MENAG/PMC/PAPIER ET VERRE SELON CONT	15	27/02/2026	406,46	0,00	évacuation poubelles 02/26	
61054000	ORD MENAG/PMC/PAPIER ET VERRE SELON CONT	31	27/03/2026	429,31	0,00	évacuation poubelles 03/26	
61054000	ORD MENAG/PMC/PAPIER ET VERRE SELON CONT	46	30/04/2026	516,67	0,00	évacuation poubelles 04/26	
61054000	ORD MENAG/PMC/PAPIER ET VERRE SELON CONT	51	31/05/2026	455,93	0,00	évacuation poubelles 05/26	
61054000	ORD MENAG/PMC/PAPIER ET VERRE SELON CONT		30-06-26	455,93	0,00	évacuation poubelles 06/26	2.760,40
61077000	PETITS TRAVAUX ENTRETIEN	6	30/01/2026	538,48	0,00	remplacement plafonnier	
61077000	PETITS TRAVAUX ENTRETIEN	23	07/03/2026	345,00	0,00	modification évacuation eaux usées	
61077000	PETITS TRAVAUX ENTRETIEN	44	04/04/2026	636,00	0,00	curage débouchage + taque	1.519,48

COMPTES	LIBELLES	DOC	DATE	DEBIT	CREDIT	COMMENTAIRES	TOTAUX
61200000	EAU REDEVANCE FIXE ET CONSOMMATION		31/12/2025	1.453,30	0,00	eau 2026 déjà payée	
61200000	EAU REDEVANCE FIXE ET CONSOMMATION	25	28/02/2026	2.256,35	0,00	eau redevance	
61200000	EAU REDEVANCE FIXE ET CONSOMMATION	55	04/06/2026	4.026,62	0,00	swde regul 05/25-04/26	7.736,27
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	1	15/01/2026	86,00	0,00	électricité 01/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	2	15/01/2026	86,00	0,00	électricité 01/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	3	15/01/2026	85,00	0,00	électricité 01/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	4	15/01/2026	135,00	0,00	électricité 01/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	12	15/02/2026	86,00	0,00	électricité 02/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	13	15/02/2026	86,00	0,00	électricité 02/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	14	15/02/2026	85,00	0,00	électricité 02/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	16	15/02/2026	135,00	0,00	électricité 02/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	21	15/02/2026	130,00	0,00	électricité 02/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	27	15/03/2026	135,00	0,00	électricité 03/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	28	15/03/2026	86,00	0,00	électricité 03/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	29	15/03/2026	86,00	0,00	électricité 03/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	30	15/03/2026	85,00	0,00	électricité 03/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	35	14/04/2026	135,00	0,00	électricité 04/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	36	14/04/2026	86,00	0,00	honoraire 04/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	37	14/04/2026	86,00	0,00	honoraire 04/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	38	14/04/2026	85,00	0,00	honoraire 04/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	43	06/04/2026	0,00	52,67	regul 06/25-03/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	47	14/05/2026	85,00	0,00	électricité 05/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	48	14/05/2026	86,00	0,00	électricité 05/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	49	14/05/2026	135,00	0,00	électricité 05/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	50	14/05/2026	86,00	0,00	électricité 05/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	53	04/06/2026	50,97	0,00	électricité 05/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	63	14-06-26	100,00	0,00	regul electricite -03/26 - 05/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	61	14-06-26	86,00	0,00	électricité 06/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	64	14-06-26	135,00	0,00	électricité 06/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	62	14-06-26	86,00	0,00	électricité 06/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	65	14/06/2026	152,17	0,00	electricite 06/26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	66	24/06/2026	168,70	0,00	régularisation 06/25-26	
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	67	24/06/2026	190,74	0,00	régularisation 06/25-26	3.006,91
61300000	HONORAIRES SYNDICS	5	30/01/2026	713,00	0,00	honoraire de gerance 01/26	
61300000	HONORAIRES SYNDICS	17	24/02/2026	713,00	0,00	honoraire de gerance 02/26	
61300000	HONORAIRES SYNDICS	34	14/04/2026	713,00	0,00	honoraire de gerance 03/26	
61300000	HONORAIRES SYNDICS	42	06/05/2026	713,00	0,00	honoraire de gerance 04/26	
61300000	HONORAIRES SYNDICS			713,00	0,00	honoraire de gerance 05/26	
61300000	HONORAIRES SYNDICS			713,00	0,00	honoraire de gerance 06/26	
61300000	HONORAIRES SYNDICS	70	14/07/2026	166,00	0,00	déplacements 1er et 2e tr 2026	4.444,00
61400000	ASSURANCE INCENDIE	45	11/04/2026	2.016,54	0,00	assurance habitation 05/26-10/26	2.016,54
61604000	FRAIS POSTE - TIMBRES	32	01/04/2026	21,19	0,00	PM 3/6e de 4033,07 timbres	

[illegible]

JEAN-YVES QUEVY
GEOMETRE-EXPERT
Rue Warocqué, 8
7100 LA LOUVIERE
CONSEIL FEDERAL GEO/04/0705
TEL : 064/21.23.85
FAX : 064/55.78.58

LA LOUVIERE, le 23 mai 2025

A.c.p. Résidence "LE WAROCQUE"

rue du Seigneur 1-9 – 7170 LA HESTRE

Assemblée Générale des Copropriétaires

Le mercredi 11 juin 2025 à 19 heures

CONVOCATION

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous inviter à participer à l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires qui se tiendra le **mercredi 11 juin 2025 à 19h** à la BRASSERIE DES RUINES, Chaussée de Mariemont 69 à 7140 MORLANWELZ.

ORDRE DU JOUR :

- 1. Appel nominal**
- 2. Désignation d'un bureau d'assemblée générale**
- 3. Examen et approbation des comptes exercices 2023 et 2024**

Pour l'exercice 2023 les dépenses se sont élevées à **61 398.99 €** et à **61 551.14 €** pour l'année 2024.

Au 31/12/2024 le solde du compte épargne était de **11.18 €**, tandis que le compte à vue était de **9 705.32 €**. A la clôture de l'exercice le solde dû par les copropriétaires était de **33 475.58 €** tandis que l'excédant s'élevait à **88.58 €**.

Le bilan sera transmis séparément.

Remarque sur le contrat de nettoyage :

La société PROLAVE VITRES qui a repris le nettoyage de la résidence à raison de prestations bi-mensuelles a accordé une réduction de 20 % sur les 3 premiers mois. Par la suite, il a indexé son tarif. Au 1^{er} janvier 2025 le montant du contrat est de **413.44 €**, ce qui est conforme à l'évolution du coût de la vie.

A. rapport des commissaires aux comptes

Les comptes ont été examinés séparément par Monsieur et Madame [REDACTED] et par Monsieur [REDACTED]. Ils feront rapport de l'examen des comptes.

B. Décharge

1. Aux vérificateurs aux comptes
2. Au syndic

4. Désignation d'un ou des commissaire(s) aux comptes pour l'exercice 2025

Madame [REDACTED] sont actuellement les commissaires aux comptes désignés par l'assemblée générale. Leurs mandats peuvent être reconduits. Monsieur [REDACTED] Président du conseil de copropriété, participe à la vérification des comptes.

5. Approbation du budget 2025 et révision des provisions mensuelles

Le budget des dépenses de l'exercice 2025 et le tableau des provisions seront transmis séparément.

6. Fonds de réserve

Le fonds de réserve peut être maintenu en son taux actuel de 2537.50 €, soit 75.00 € par appartement et 62.50 € pour l'appartement 34.

7. Examen du rapport d'audit technique

Conformément aux nouvelles règles en matière de copropriété, un audit technique du bâtiment a été réalisé (décision de l'assemblée générale du 13/10/2022) en vue de planifier les travaux d'investissements. Un groupe de travail pourrait être constitué au sein des copropriétaires pour examiner le rapport (57 pages).

NB : pour la planification des travaux d'ascenseurs, il faut se référer au dernier rapport d'analyse de risque de la société VINCOTTE du 2 décembre 2022 (valable 15 ans) et approuvé par le Ministère des Affaires Economiques à la suite d'une inspection du 31 mars 2023. Les travaux prévus par l'analyse de risque ont été réalisés. Cependant les ascenseurs qui ont été installés en 1996 prennent de l'âge et certains gros travaux de réparation seront possibles.

8. Proposition de la société SOLUCALC

Cette société a visité l'immeuble et constaté les effets négatifs du calcaire contenu dans l'eau. Le système proposé fonctionne par réduction du calcaire par oxygène. Le placement d'un adoucisseur serait bénéfique tant pour les conduites que pour le matériel électroménager. L'investissement du départ, non compris le remplacement périodique des bonbonnes d'oxygène, est estimé à 9500.00 €. Un dossier technique est tenu à la disposition des copropriétaires.

9. Divers

Vous trouverez en annexe une procuration à remettre à la personne que vous mandaterez pour vous représenter dans le cas où vous ne pourriez pas participer à l'Assemblée Générale.

Je vous prie d'agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, mes salutations distinguées.

Le Gérant,

J.-Y. QUEVY

JEAN-YVES QUEVY
GEOMETRE-EXPERT
Rue Warocqué, 8
7100 LA LOUVIERE
CONSEIL FEDERAL GEO/04/0705
TEL : 064/21.23.85
FAX : 064/55.78.58

LA LOUVIERE, le 30 mai 2025

A.c.p. Résidence "LE WAROCQUE"

rue du Seigneur 1-9 – 7170 LA HESTRE

Assemblée Générale des Copropriétaires

Le mercredi 11 juin 2025 à 19 heures

SUPPLEMENT ORDRE DU JOUR

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-dessous les points qui seront ajoutés à l'ordre du jour :

COMPLEMENT ORDRE DU JOUR :

10. Déménagement

Pour faire face aux réparations des dégâts provoqués dans les parties communes de la résidence pendant les déménagements et les aménagements, l'assemblée pourrait décider d'appliquer un forfait de 75.00 € à chaque sortie ou entrée.

NB : les déménagements et aménagements par l'ascenseur sont interdits. Les dégâts et la remise en route en cas de panne seront portés en compte au contrevenant.

11. Peinture

11.a Des communs

Les peintures des halls, cages d'escalier et paliers vieillissent progressivement. L'assemblée pourrait demander des offres de prix pour le renouvellement des peintures des communs et plus spécialement celles du rez-de-chaussée.

11 b. Des gardes-corps

Les gardes-corps sont des parties privatives. Les peintures de certains sont particulièrement vetustes. Suivant l'acte de base, les travaux d'entretien des parties privées qui intéressent l'harmonie de l'immeuble devront être effectués suivant un plan établi par l'assemblée générale.

L'assemblée sera invitée à fixer un plan de remise en état des peintures.

12. Remise en état des balcons

Des infiltrations sont apparues sur différents balcons. Un traitement simple pourrait être réalisé sur certains au niveau du carrelages. D'autres nécessitent un travail sur le béton. Dans ce cas, l'assemblée pourrait demander prix auprès de sociétés spécialisées pour la réhabilitation.

Le bilan 2024, le tableau du budget 2025 et le nouveau tableau des provisions sont joints au présent courrier.

Vous trouverez en annexe une procuration à remettre à la personne que vous mandaterez pour vous représenter dans le cas où vous ne pourriez pas participer à l'Assemblée Générale.

Je vous prie d'agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, mes salutations distinguées.

Le Gérant,

J.-Y. QUEVY

A.C.P. Résidence "LE WAROCQUE"
rue du Seigneur 1-9 - 7170 LA HESTRE
Assemblée Générale des Copropriétaires
Le 11 juin 2025 à 19h

QUORUM DE PRESENCE AU DEBUT DE L'ASSEMBLEE :

<u>Présents</u>		<u>Représentés</u>		<u>Total</u>	
<u>Nombre</u>	<u>Quotités</u>	<u>Nombre</u>	<u>Quotités</u>	<u>Nombre</u>	<u>Quotités</u>
17	4908	1	324	18	5232

DECISIONS PRISES SUR LES POINTS PORTES A L'ORDRE DU JOUR

Président de séance :

Scrutateurs

Rapporteur

3. Examen et approbation des comptes 2023 et 2024

Vote : pour = unanimité

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

Les charges courantes des appartements seront de 140 € par mois.

3. A. Rapport des commissaires aux comptes

Demande de joindre le PEB partiel du bâtiment.

Changer de société pour faire l'entretien des ascenseurs, faire des appels d'offres

3. B. Décharge :

1. Au vérificateur aux comptes

Vote : pour = unanimité

2. Au Syndic

Vote : pour = unanimité

4. Désignation d'un ou des commissaire(s) aux comptes pour l'exercice 2025



5. Approbation du budget 2025 et révision des provisions mensuelles

Vote : pour = unanimité

Le budget 2025 a été approuvé à l'unanimité

6. Fonds de réserve

Vote : pour = unanimité

Le montant reste inchangé par rapport à l'année précédente : 75 € par appartement

7. Examen du rapport d'audit technique

Vote : pour = unanimité

Le rapport d'audit technique réalisé le 31/03/2023 est validé.

8. Proposition de la société SOLUCALC

Vote : contre = unanimité

La proposition est rejetée à l'unanimité. Les copropriétaires préfèrent un système individuel mais ne sont pas contre de réétudier la propositions l'année prochaine. Certains copropriétaires ont déjà installé un adoucisseur d'eau.

10. Déménagement

Vote : pour = unanimité

Le copropriétaire est responsable du déménagement de son locataire.
A partir du 11/06/2025 une indemnité de déménagement de 75.00 € sera demandée.

11. Peinture

11.a Des communs

Vote : pour = unanimité

La proposition de mise en peinture de tous les communs (murs, portes ascenseurs, ...) est validée. Des offres de prix doivent être envoyées.

11.b Des garde-corps

Vote : pour = unanimité

Les garde-corps de chaque balcon doivent être peints par les copropriétaires d'ici la fin du mois de septembre. Couleur : Marque Hammerite vert foncé RAL 6005 ou bleu.

12. Remise en état des balcons

Vote : pour = unanimité

Tous les copropriétaires sont d'accord pour la réparation des balcons.

9. Divers

- Panneaux solaires photovoltaïques : examiner la faisabilité de faire installer des panneaux sur le toit de la résidence (privatif et commun)

Le procès-verbal manuscrit a été signé par les copropriétaires présents en fin de séance.

JEAN-YVES QUEVY
GEOMETRE-EXPERT
Rue Warocqué, 8
7100 LA LOUVIERE
CONSEIL FEDERAL GEO/04/0705
TEL : 064/21.23.85
FAX : 064/55.78.58

LA LOUVIERE, le 27 septembre 2022

A.c.p. Résidence "LE WAROCQUE"

rue du Seigneur 1-9 – 7170 LA HESTRE

2^{ème} Assemblée Générale des Copropriétaires

Le jeudi 13 octobre 2022 à 19 heures

CONVOCATION

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous inviter à participer à l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires qui se tiendra le **jeudi 13 octobre 2022 à 19h** dans la salle "Valère MOTTE", rue de Jolimont à LA HESTRE.

Cette deuxième Assemblée Générale a été convoquée par suite de manque de présence à l'Assemblée Générale ordinaire du 15/09/2022.

Les décisions de cette Assemblée Générale se prendront uniquement en fonction des présences sans obligation de respecter l'ensemble des quotités.

Les absents devront respecter les décisions prises au cours de seconde Assemblée Générale.

ORDRE DU JOUR :

- 1. Appel nominal**
- 2. Désignation d'un bureau d'assemblée générale**
- 3. Examen et approbation des comptes exercices 2019 – 2020 et 2021**

Les dépenses des exercices ci-dessus sont repris dans le budget ci-annexé dans les colonnes "dépenses réelles"

Pour l'exercice 2019 les dépenses se sont élevées à **49280.19 €**, celles de 2020 à **71252.61 €** dont **14230.33 €** de charges extraordinaires et celles de 2021 à **50542.18 €**

Au 31/12/2021 le solde du compte épargne était de **11.18 €**, tandis que le compte à vue était de **14035.26 €**. A la clôture de l'exercice le solde dû par les copropriétaires était de **21120.96 €** tandis que l'excédant s'élevait à **118.45 €**.

A. rapport du commissaire aux comptes

Les comptes ont été examinés séparément par les membres du conseil de copropriété,

Mr et Mme [REDACTED] qui feront rapport de l'examen des comptes.
Le bilan est annexé à la présente

B. Décharge

1. Aux vérificateurs aux comptes
2. Au syndic

4. Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2022

5. Budget

Le budget des dépenses de l'exercice 2022 est annexé à la présente convocation, il reprend les dépenses réelles des exercices précédents.

6. Composition du conseil de copropriété

Suite aux démissions, l'assemblée générale sera invitée à désigner les assesseurs du conseil de copropriété. Monsieur [REDACTED] étant Président.

7. Mandat du syndic

En fonction des dispositions légales le Syndic doit renouveler son mandat après 3 ans.

8. Audit technique du bâtiment

La loi du 4 février 2020 remplaçant la loi du 18 juin 2018 stipule que le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir. Il s'agit d'établir un programme de travaux tenant compte de leurs degrés d'urgence, de leurs natures et de leurs coûts. Le bureau d'étude IMMOPASS est spécialisé dans ce type d'audit technique. Elle a fait offre pour établir le programme d'investissement de la résidence pour un montant de 2040.00 € HTVA (offre en annexe). L'utilité de ce rapport est de connaître les investissements à prévoir dans le cadre des dispositions légales.

9. Divers

Vous trouverez en annexe une procuration à remettre à la personne que vous mandaterez pour vous représenter dans le cas où vous ne pourriez pas participer à l'Assemblée Générale.

Je vous prie d'agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, mes salutations distinguées.

Le Gérant,

J.-Y. QUEVY

A.C.P. Résidence "LE WAROCQUE"
rue du Seigneur 1-9 - 7170 LA HESTRE

Assemblée Générale des Copropriétaires
Le 13 octobre 2022 à 19h

QUORUM DE PRESENCE AU DEBUT DE L'ASSEMBLEE :

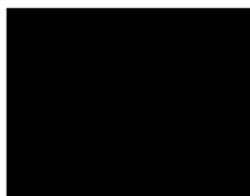
<u>Présents</u>		<u>Représentés</u>		<u>Total</u>	
<u>Nombre</u>	<u>Quotités</u>	<u>Nombre</u>	<u>Quotités</u>	<u>Nombre</u>	<u>Quotités</u>
16		3		19	

DECISIONS PRISES SUR LES POINTS PORTES A L'ORDRE DU JOUR

Président de séance :

Scrutateurs

Rapporteur



3. Examen et approbation des comptes

Vote : pour = 19

Les comptes sont validés.

3. A. Rapport du commissaire aux comptes

Vote : pour = 19

Le rapport est validé.

3. B. Décharge :

1. Au vérificateur aux comptes

Vote : pour = 19

Mr PÂQUES est décédé.

Mr DEBRUYNE et Mme LEBACQ démissionnent.

2. Au Syndic

Vote : pour = 19

4. Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2022

Vote : pour = 19

Noms :



5. Budget

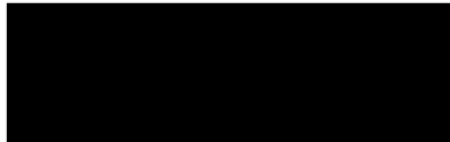
Vote : pour = 19

Le budget a été validé.

6. Composition du conseil de copropriété

Vote : pour = 19

Noms :



7. Mandat du syndic

Vote : pour = 18 contre = 1

Noms :



Mandat renouvelé.

8. Audit technique du bâtiment

Vote : pour = 18 contre = 1

Noms :



L'audit technique du bâtiment a été accepté.

6. Divers

- Euro Elevators Benelux, les travaux sont validés.
- Demande pour la séance prochaine:
 1. [REDACTED]
 2. Marquage au sol du parking
 3. Mettre en couleur les halls, les portes de l'ascenseur

Bloc 7 – n°6

4. Refaire les noms sur les boîtes aux lettres

ACP résidence "LE WAROCQUE"
Rue du Seigneur, 1-9
7170 LA HESTRE

Décompte des charges

Exercice 2024

CHARGES DE L'EXERCICE			Répartition	Total
A. Dépenses relatives au bâtiment				
61012002	ASCENSEURS GROS TRAVAUX	32		5.427,20
61023000	PARLOPHONIE/VIDEOPHONIE	2046		2.144,38
61078000	TRAVAUX SUR SURPRESSEUR EAU	10000		1.263,57
61400000	ASSURANCE INCENDIE	10000		7.764,14
65000000	FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTE	10000		45,00
Sous-total A				16.644,29
B. Dépenses résidentielles ou locatives				
61010000	CONTROLE ASCENSEURS	32		2.035,40
61011000	CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENCEURS	32		3.520,00
61012001	ENTRET. ET REP. ASCENS. NON COMPRIS	32		2.752,20
61013000	TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEURS	32		603,96
61037000	CURAGE FOSSE SEPTIQUE	10000		349,80
61041000	ENTRETIEN PORTE DE GARAGE	10000		213,59
61050000	NETTOYAGE BATIMENT SELON CONTRAT	10000		4.808,82
61054000	ORD MENAG/PMC/PAPIER ET VERRE SELON	10000		5.199,47
61060000	ENTRE JARD ET ENV IMMEDIAT SELON CONTR.	10000		1.365,50
61077000	PETITS TRAVAUX ENTRETIEN	10000		1.612,84
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	34		4.649,45
Sous-total B				27.111,03
C. Dépenses de gestion et d'administration				
61300000	HONORAIRES SYNDIC	34		8.487,20
61604000	FRAIS ADMINISTRATIFS	10000		268,04
Sous-total C				8.755,24
D. Dépenses privatives				
61038000	COMTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	34		807,99
61200000	EAU REDEVANCE FIXE ET CONSOMMATION	u		7.897,61
61650000	ATTESTATIONS ARTICLE 577-11 CC	p		342,00
Sous-total D				9.047,60
Charges de la période				61.558,16

ACP résidence "LE WAROCQUE"
Rue du Seigneur, 1-9
7170 LA HESTRE

Décompte des charges périodiques;

Exercice 2023

CHARGES DE L'EXERCICE		Répartition	Total
A. Dépenses relatives au bâtiment			
61400000	ASSURANCE INCENDIE	10000	7.497,36
65000000	FRAIS BANCAIRES	10000	45,00
Sous-total A			7.542,36
B. Dépenses résidentielles ou locatives			
61010000	CONTROLE ASCENSEURS	32	2.128,55
61011000	CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENCEURS	32	3.520,00
61013000	TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEURS	32	1.283,92
61037000	AUTRE ENTR EVAC, EGOU, ET INST DE POMPAG	10000	190,80
61041000	ENTRETIEN PORTE DE GARAGE	10000	95,40
61050000	NETTOYAGE BATIMENT SELON CONTRAT	10000	1.576,57
61052000	PRODUITS D'ENTRETIEN NETTOYAGE	10000	34,00
61054000	ORD MENAG/PMC/PAPIER ET VERRE SELON CONT	10000	5.058,68
61060000	ENTRE JARD ET ENV IMMED SELON CONTRAT	10000	1.615,50
61077000	PETITS TRAVAUX ENTRETIEN	10000	337,22
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	34	4.269,41
Sous-total B			20.110,05
C. Dépenses de gestion et d'administration			
61300000	HONORAIRES SYNDIC	34	8.287,60
61604000	FRAIS ADMINISTRATIFS	10000	302,40
Sous-total C			8.590,00
D. Dépenses privatives			
61038000	COMTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	34	791,95
61200000	EAU REDEVANCE FIXE ET CONSOMMATION	u	8.208,96
Sous-total C			9.000,91
		Charges de la période	45.243,32

Résultats 2023

<u>Libellé</u>	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
Charges de l'exercice	61.398,99	
Provisions perçues pdt l'exercice		41.352,52
Provisions à percevoir		20.897,33
Provisions excédentaires	850,86	
Total	62.249,85	62.249,85

Résultats 2024

<u>Libellé</u>	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
Charges de l'exercice	61.558,16	
Provisions perçues pdt l'exercice		46.303,57
Provisions à percevoir		17.317,31
Provisions excédentaires	2.062,72	
Total	63.620,88	63.620,88

Bilan au 31/12/2024

<u>Libellé</u>	<u>Actif</u>	<u>Passif</u>
Fonds de réserve général		31.650,07
Affectation à la réserve 2024		2.537,50
Report de procédure		349,51
Soldes dus par les copropriétaires	33.475,58	
Soldes excédentaires des coprop.		88,58
Exigible		130,91
Charge 2024 déjà payée		4.976,42
Charges à imputer		1.890,71
Frais procédure a affecter		1.406,97
Solde compte épargne	11,18	
Solde compte vue	9.705,32	
Report exercice précédent		
Report au passif		161,41
Total	43.192,08	43.192,08

Exigible

TRAVAUX SUR SURPRESSEUR EAU	130,91
-----------------------------	--------

Charge 2024 déjà payée en 2023

EAU REDEVANCE FIXE ET CONSOMMATION	1890,71
------------------------------------	---------

charges 2025 déjà payées

CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENCEURS	3.520,00
--------------------------------	----------

EAU REDEVANCE FIXE ET CONSOMMATION	1.202,02
------------------------------------	----------

TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEURS	254,40
--------------------------------	--------

	4.976,42
--	----------

Approuvé le 11 juin 2025.

ACP résidence "LE WAROCQUE"

Rue du Seigneur, 1-9

7170 LA HESTRE

Résultats 2022

<u>Libellé</u>	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
Charges de l'exercice	69.943,23	
Provisions perçues pdt l'exercice		39.666,88
Provisions à percevoir		31.634,09
Provisions excédentaires	1.357,74	
Total	71.300,97	71.300,97

Bilan de clôture au 31/12/2022

<u>Libellé</u>	<u>Actif</u>	<u>Passif</u>
Fonds de réserve général		26.575,07
Affectation à la réserve 2022		2.537,50
Report de procédure		349,51
Soldes dus par les copropriétaires	40.287,72	
Soldes excédentaires des coprop.		-
Exigible		6.872,80
Charge 2023 déjà payée		979,47
Charges à imputer		774,59
Frais procédure a affecter		1.406,97
Solde compte épargne	11,18	
Solde compte vue	4.126,29	
Report exercice précédent		610,06
Report au passif		4.319,22
Total	44.425,19	44.425,19

Exigible

VINCOTTE ANALYSE DE RISQUE	1.671,78
NETTOYAGE BATIMENT SELON CONTRAT	99,00
ORD MENAG/PMC/PAPIER ET VERRE SELON CONT	438,02
PLACEMENT MODULES GSM	4.664,00
	6.872,80

Charges 2021 payées en 2022

PETITS TRAVAUX ENTRETIEN	20	
HONORAIRES SYNDICS annulation	0	69,66
FRAIS ADMINISTRATIFS	78,01	
ORD.MENAG/PMC/PAPIER /VERRE	421,08	
	449,43	

Charge 2023 déjà payée

EAU REDEVANCE FIXE ET CONSOMMATION	979,47
------------------------------------	--------

RESIDENCE WAROCOUE

Commune de MANAGE

**section de LA HESTRE,
rue du Seigneur**



NOTAIRE Antoine HAMAIDE

Rue des Telliers, 4, B-7000 MONS
Tél. : (065) 35 13 64 / 35 56 28 - Fax : (065) 36 02 41

Premier rôle

12.317-9

RESIDENCE WAROCQUE

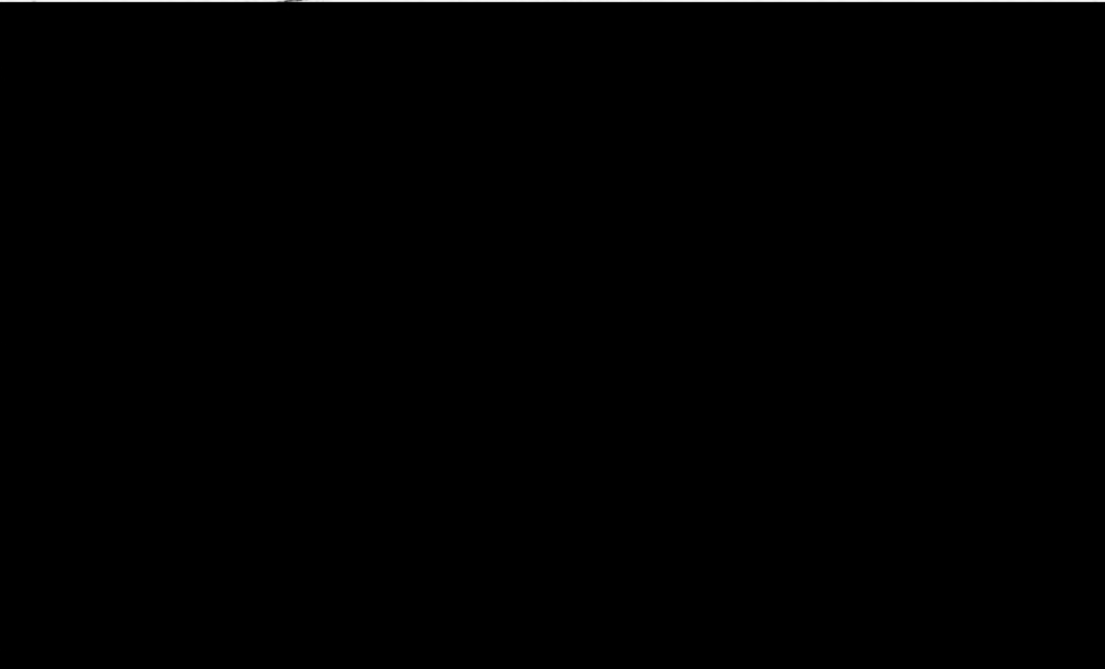
Commune de MANAGE section de LA HESTRE, rue du Seigneur.

L'an MIL NEUF CENT NONANTE-SEPT.

Le dix-huit mars.

Devant Nous, Antoine HAMAIDE, notaire de résidence à Mons.

A COMPARU :



21
millet

PREMIERE PARTIE

S T A T U T

CHAPITRE I - EXPOSE

- ANNEXE - PLAN
- DECLARATION DE DIVISION
- CESSION DU DROIT D'ACCESSION
- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER -
- FIXATION DES QUOTITES

Paragraphe 1 : Exposé :

a) La comparante est propriétaire du bien suivant :



COMMUNE DE MANAGE, - quatrième division - section de LA HESTRE

Une parcelle de terrain sise à l'angle de la rue du Seigneur et de la Grand'Place, ainsi que l'immeuble à habitations multiples en cours de construction, cadastrée ou l'ayant été section A numéros 191/R, 191/K, 191/S 191/P et 190/F contenant en superficie d'après mesurage quatorze ares onze centiares quarante-cinq décimètres carrés, joignant ou ayant joint les parcelles numéros 194/X et 196/N la

Notaire et Co. X

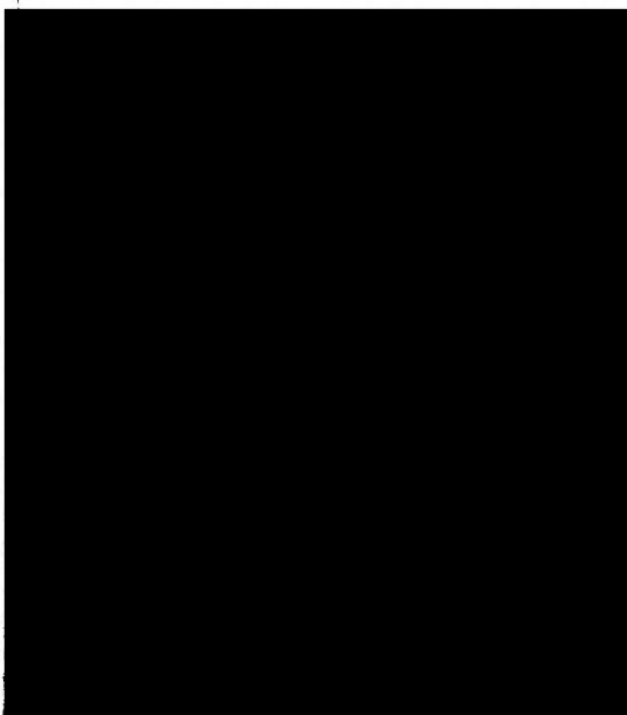
RESIDENCE WAROCQUE
Commune de MANAGE
section de LA HESTRE, rue du Seigneur.

l'an MIL NEUF CENT NONANTE-SEPT.

le dix-huit mars.

devant Nous, Antoine HAMAIDE, notaire de résidence à Mons.

A COMPARU :



PREMIERE PARTIE

STATUT

CHAPITRE I

XPOSE

- ANNEXE - PLAN
- DECLARATION DE DIVISION
- CESSION DU DROIT D'ACCESSION
- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
- FIXATION DES QUOTITES

Paragraphe 1 : Exposé :

a) La comparante est propriétaire du bien suivant

COMMUNE DE MANAGE - quatrième division - section de LA HESTRE

Une parcelle de terrain sise à l'angle de la rue du Seigneur et de la Grand ' Place, ainsi que l'immeuble à habitations multiples en cours de construction, cadastrée ou l'ayant été section A numéros 191/R, 191/K, 191/S 191/P et 190/F contenant en superficie d'après mesurage quatorze ares onze centiares quarante-cinq décimètres carrés, joignant ou ayant joint les parcelles numéros 194/X et 196/N la Grand'Place et la rue du Seigneur.

Tel que ce bien a été repris sous lot 1 et lot 2

au plan dressé par le Géomètre Jean HOYAUX de Manage en date du trente janvier mil neuf cent nonante-six et qui est resté annexé à l'acte reçu par Maître Robert COLIN, notaire à Manage, le vingt mars mil neuf cent nonante-six.

Origine de Propriété :

La société comparante est propriétaire du dit bien pour l'avoir acquis aux termes d'actes reçu par Maître Robert COLIN, Notaire à Manage, respectivement le vingt mars mil neuf cent nonante-six, transcrit au second bureau des hypothèques à Charleroi, le vingt-cinq mars mil neuf cent nonante-six, volume 12.018 numéro 5, en qui concerne le lot 1 du plan susvanté et le cinq décembre mil neuf cent nonante six, transcrit au second bureau des hypothèques à Charleroi, le neuf décembre mil neuf cent nonante-six, volume 12.217 numéro 19 en ce qui concerne le lot 2 du plan dont question ci-dessus, de la commune de Manage qui en était propriétaire depuis plus de trente ans.

Tous acquéreurs d'appartements, de garages ou de locaux privatifs, devront se contenter de l'établissement de propriété qui précède et ne pourront exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition de leur acte particulier d'acquisition, les frais d'une expédition ou d'un extrait du présent acte de base n'étant pas compris dans la quote-part d'intervention imposée aux acquéreurs dans les frais du présent acte.

CONDITIONS SPECIALES INSEREES
DANS LES TITRES

Les actes précités reçus par Maître Robert COLIN, Notaire à Manage, le vingt mars mil neuf cent nonante-six et le cinq décembre mil neuf cent nonante-six contenant vente à la société comparante, contiennent littéralement ce qui suit:

" Conditions spéciales - servitude

I. La parcelle cadastrée section A numéro 191 /K est occupée à titre gratuit, par l' Intercommunale d'Electricité du Hainaut en vertu d'un bail emphytéotique conclu pour une durée de nonante-neuf ans, le quatre octobre mil neuf cent septante-six.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des stipulations de ce bail, pour en avoir reçu copie. Il est subrogé dans les droits et obligations en résultant.

II. Servitude

Il est constitué à charge du lot 1 ci-dessus décrit et au profit de la parcelle 191 /K, une servitude pour la pose de câbles souterrains et une servitude de passage pour l'inspection, l'entretien, le remplacement ou le dédoublement de ces câbles.

Cette servitude, gratuite et perpétuelle s'exercera sur le lot 1.

Il est constitué à charge du lot 1 présentement vendu au profit du surplus du bien restant appartenir à la Commune de Manage, une servitude gratuite et perpétuelle de passage avec tous véhicules et animaux pour aboutir de la parcelle cadastrée section A numéro 191/S au lot 2, repris au plan ci-annexé.

Le passage ne pourra jamais être entravé. L'assiette de cette servitude sera entretenue aux frais des utilisateurs de ce passage, dans une proportion à déterminer par eux.

II. La vente est, en outre soumise tant aux conditions générales ci-dessus relatées qu'à toutes les servitudes et conditions spéciales telles que libellées et décrites au plan qui restera ci-annexé et aux indications duquel l'acquéreur s'oblige.

III. Au plan dressé par le géomètre HOYAUX le trente janvier mil neuf cent nonante-six, il est stipulé ce qui suit textuellement reproduit :

Le mur suivant a-b est mitoyen jusque l'héberge.

La parcelle cadastrée section A n°191 K d'une superficie de 06 centiares a été mise suivant bail à la disposition de la S.C. I.E.H. La location gratuite établie pour une durée de 99 ans a pris cours le 04 octobre 1976.

Pour l'accès à la cabine, il a été créé une servitude pour la pose de câbles souterrains et de passage pour l'inspection, le remplacement ou le dédoublement de ces derniers établies suivant repères C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-C du plan.

Sous réserve de responsabilité pouvant résulter de faits antérieurs aux présentes, l'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu, et ce sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Obligation de bâtir

La **COMMUNE DE MANAGE** impose à l'acquéreur que les travaux ayant fait l'objet du permis de bâtir en date du douze décembre mil neuf cent nonante-cinq soient terminés et réceptionnés, dans les vingt-quatre mois à compter de la délivrance du permis.

Elle impose en outre à l'acquéreur que les travaux prévus par la demande de permis de bâtir (demande numéro 3 du dix-neuf janvier mil neuf cent nonante-six) soient terminés et réceptionnés dans les vingt-quatre mois de la délivrance du permis de bâtir pour la deuxième phase et dans les trente six mois de la délivrance du permis de bâtir pour la troisième phase.

Elle impose à l'acquéreur que les travaux ayant fait l'objet du permis de bâtir en date du neuf mai mil neuf cent nonante-six soient terminés et réceptionnés, dans les vingt quatre mois à compter du cinq décembre mil neuf cent nonante six .

Clause résolutoire

Si les travaux ne sont pas terminés dans les délais ci-dessus fixés, la présente vente sera résolue de plein droit après une mise en demeure par lettre recommandée à la poste adressée par le vendeur à l'acquéreur, d'avoir à remplir ses obligations dans le délai d'un mois par la production d'un exemplaire du procès-verbal de réception des travaux.

Dans ce cas, l'acquéreur devra payer au vendeur à titre d'indemnité forfaitaire, une somme équiva-

lente au prix de vente, ci-après, pour non exécution des conditions de la présente vente.

De même, les constructions déjà érigées seront acquises à la Commune de Manage, sans indemnité.

Attestations

1/ Dans l'attestation dressée par le Collège Echevinal de la Commune de Manage le onze mars mil neuf cent nonante sept (référence comptabilité PD/mi/97064) ci-annexée, il est repris textuellement ce qui suit :

" Par acte du 20 mars 1996, passé devant Maître COLIN, Notaire à Manage, concernant la vente de terrains sis rue du Seigneur à La Hestre, la Commune de Manage a imposé à l'acquéreur, la S.A. B.R.C. ayant son siège social Rue de Bellecourt, 48 à Manage, que les travaux autorisés par le permis de bâtir délivré en date du 12 décembre 1995 soient terminés dans les 24 mois à compter de cette date (phase 1), et que ceux prévus dans la demande de permis de bâtir du 19 janvier 1996 (délivré le 19 mai 1996) soient terminés dans les 24 mois (phase 2) et dans les 36 mois (phase 3) de la délivrance dudit permis.

Par la présente, nous attestons que la Société Anonyme B.R.C. a rempli toutes ses obligations et que par conséquent, la Commune renonce à la clause résolutoire reprise dans ledit acte reçu par le Notaire COLIN le 20 mars 1996, ci-avant relaté."

2/ Il résulte de l'attestation dressée par Monsieur Jean-Pierre DEBAISE, architecte auteur du projet de l'ensemble immobilier "Le Warocqué" à Manage, rue du Seigneur, datée du dix mars mil neuf cent nonante-sept et demeurée ci-annexée, que les blocs III, I et II portant respectivement les numéros de police 5,7 et 9 sont bâtis sur le lot 1 du plan de division dressé par le géomètre Jean HOYAUX le trente janvier mil neuf cent nonante-six et annexé à l'acte de vente de Maître Robert COLIN, Notaire à Manage, le vingt mars mil neuf cent nonante-six.

De même, les blocs V et IV portant respectivement les numéros de police 1 et 3 sont bâtis sur le lot 2 du même plan.

b) La société comparant B.R.C. a érigé après démolition par l'administration communale de Manage des bâtiments qui existaient à cet endroit, un ensemble immobilier à usage d'appartements et de bureaux.

c) La société anonyme B.R.C., préqualifiée, nous a prié d'acter authentiquement sa volonté de soumettre ledit immeuble au régime de la propriété horizontale réglé par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre formant les articles 577-2 à 577-14 du code civil, sauf dispositions contraires ci-incluses.

PLAN

L'étude des plans et la responsabilité esthét-
ique ont été confiées à Monsieur Jean-Pierre DEBAL-
E, architecte, à Manage, rue Abel Wart, numéro 103
et rue de Bellecourt, numéro 48.

Paragraphe 2 : annexe - plan

La comparante nous a ensuite remis les plans
avec détermination des parties communes et priva-
tives et des quotités indivises, qui ont été élaborés par
l'architecte Jean-Pierre DEBAISE

Annexes et plan

La comparante nous a ensuite remis pour être
annexés aux présentes, les documents suivants :

Bloc I

Annexe un: plan du sous sol.
Annexe deux: plan du rez-de-chaussée
Annexe trois: plan du premier étage
Annexe quatre: plan du deuxième étage
Annexe cinq: plan des combles

Bloc II

Annexe six: plan du rez-de-chaussée
Annexe sept: plan du premier étage
Annexe huit: plan des combles

Bloc III

Annexe neuf: plan du sous sol,
Annexe dix: plan du rez-de-chaussée
Annexe onze: plan du premier étage
Annexe douze: plan du deuxième étage
Annexe treize: plan des combles

Bloc IV

Annexe quatorze: plan du sous sol.
Annexe quinze: plan du rez-de-chaussée
Annexe seize: plan du premier étage
Annexe dix-sept: plan du deuxième étage
Annexe dix-huit: plan des combles

BLOC V

Annexe dix-neuf: plan du sous sol.
Annexe vingt: plan du rez-de-chaussée
Annexe vingt et un: plan du premier étage
Annexe vingt-deux: plan du deuxième étage
Annexe vingt-trois: plan des combles

A l'arrière des bâtiments

Annexe vingt-quatre:
plan des emplacements de parking.

En conséquence, ces documents demeure-
ront ci-annexés, après avoir été signés "ne variétur"
par la comparante et revêtus de la mention d'annexe
par le Notaire soussigné.

Ils seront enregistrés en même temps que les
présentes et feront désormais partie intégrante des
présentes.

Paragraphe 3 : Permis de bâtir

L'autorisation de bâtir a été délivrée par le
Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune
de Manage, en date du vingt-huit décembre mil neuf
cent nonante-cinq sous la référence 95/52043/B38 et
en date du neuf mai mil neuf cent nonante-six sous la
référence 96/52043/B7

Paragraphe 4 : Déclaration de division :

La comparante déclare opérer la division de
l'ensemble immobilier par appartements, bureaux et
autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté, actée au présent
acte, crée dès ce moment les bureaux ou apparte-
ments et autres locaux privatifs en fonds distincts sus-
ceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations
entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces locaux privatifs comprend :

- a) une partie en propriété privative et exclusive ;
- b) un nombre de quotités dans les parties com-
munes, lesquelles se trouvent en état de copropriété
et d'indivision forcée.

L'aliénation d'un local privatif comportera
accessoirement à la fois l'aliénation de la partie priva-
tive et des quotités dans les parties communes qui en
sont l'accessoire.

L'hypothèque ou tout autre droit réel grév-
ant un local privatif grèvera à la fois la partie en propriété
privative et exclusive et à la fois les quotités dans les
parties communes qui y sont inséparablement atta-
chées.

Les parties communes seront chacune divi-
sées en dixmillièmes.

Chaque partie privative aura donc sa quotité
exprimée en dixmillièmes dans les parties communes.

Paragraphe 5 : Cession du droit d'accession :

Par le seul fait de devenir propriétaire d'un élé-
ment privatif dans l'immeuble, les propriétaires seront
censés se céder les uns aux autres le droit d'acces-
sion immobilière dont ils bénéficient en vertu de l'ar-
ticle 553 du Code Civil, en tant que ce droit ne se rap-
porte pas, pour chacun d'eux aux lots dont ils se sont
réservés la propriété privative et exclusive, ainsi
qu'aux quotités afférentes à ces lots dans les parties
communes de l'immeuble.

Paragraphe 6 : Description de l'ensemble immobilier Fixation des quotités :

Ce cinquième paragraphe se subdivise comme suit :

- Alinéa 1 Remarques préliminaires (cinq remarques)
- Alinéa 2 Description des parties communes.
- Alinéa 3 Description des parties privatives

Alinéa 1 Remarques préliminaires

Première remarque : Référence aux plans :

Pour la compréhension de ce qui va suivre, la comparante se réfère expressément aux annexes des présentes, mais également à la situation de fait.

Le principe est que les énumérations qui vont suivre ne seront pas limitatives mais énonciatives, qu'est commun tout ce qui n'est pas privatif, qu'est commun tout ce qui est réputé commun par les lois, les usages en matière de copropriété, la situation de fait sur le terrain.

Deuxième remarque : Acceptation des quotités telles qu'elles sont fixées :

Les quotités des propriétés privatives dans la partie commune ont été fixées compte tenu de paramètres complexes, qui sont notamment surface, situation, vue, niveau, ensoleillement des pièces, usage administratif des locaux.

Il est par conséquent bien entendu que par le fait même de l'acquisition d'une partie privative, tout propriétaire est censé souscrire et admettre les quotités qu'il reçoit et ce, à forfait.

Qu'il s'interdit par la suite de contester l'importance de ces quotités pour tel ou tel motif, même si la comparaison avec d'autres parties privatives semblait à ses yeux révéler une injustice.

Il est néanmoins bien entendu que les assemblées générales restent en droit selon les prescrits du présent acte et des statuts, si les quorums requis sont atteints, de modifier les quotités dans les différentes copropriétés.

Toutefois par application de l'article 577-9 paragraphe 6, 1° chaque copropriétaire qui estimerait que la répartition des millièmes telle qu'établie ci-après est inexacte ou est devenue inexacte par suite des modifications intervenues dans l'immeuble, pourra demander au juge de paix de rectifier cette répartition des quotes-parts dans les parties communes.

Les quotités qui seront ci-dessous déterminées impliqueront dans le chef des propriétaires ou ayants-droit des parties privatives une participation aux frais inhérents et relatifs aux parties communes, et ce en fonction de leurs quotités respectives.

Troisième remarque : Chauffage, compteurs :

Chaque partie privative est équipée d'une installation individuelle de chauffage qui est installée dans ses locaux privatifs.

Chaque copropriétaire disposera de compteurs séparés tant pour la distribution de gaz que d'électricité.

En ce qui concerne la distribution d'eau, il existe un compteur général, chaque copropriétaire disposera d'un compteur à décompte.

Quatrième remarque : Frais relatifs aux ascenseurs :

Les quotités qui seront ci-dessous déterminées impliqueront dans le chef des propriétaires ou ayants-droit des parties privatives une participation

aux frais inhérents et relatifs à la partie commune et ce, en fonction de leurs quotités respectives.

Cette règle générale trouve pourtant son exception quant aux frais relatifs aux ascenseurs ; en effet, il ne serait pas juste qu'un propriétaire d'une partie privative située dans le bloc II, numéro 9 de la rue du Seigneur, n'ayant pas d'ascenseur, ou un propriétaire d'emplacement de parking doive participer aux frais de ces derniers dans les mêmes proportions que le ferait un propriétaire d'une partie privative située dans les autres blocs desservis par ascenseur et possédant des parties privatives situées à l'étage.

Par conséquent, lorsque nous décrirons les parties privatives, nous mentionnerons chaque fois quelles sont les quotités afférentes aux frais d'ascenseurs relatifs à chaque partie.

Nous avons posé que les propriétaires du bloc II, rue du Seigneur, numéro 9 et les propriétaires d'un emplacement de parking ne seront tenus à aucune participation dans ces frais.

En contrepartie, ils ne pourront utiliser ces ascenseurs.

Ces propriétaires ne pourront donc accéder aux sous-sols que par les escaliers.

Les frais d'entretien, de réparation, de remplacement d'ascenseurs, à l'exclusion du cas de reconstruction de l'ensemble de l'immeuble seront à charge des autres propriétaires des parties privatives de l'immeuble et seront rendus en trente-deuxième.

Cinquième remarque : Les caves :

L'ensemble immobilier comprend trente-six caves numérotées par bloc.

Ces caves n'ont pas de quotités qui leur sont propres ni dans les parties communes.

Elles doivent être considérées comme des accessoires des appartements ou bureaux auxquels elles sont rattachées.

Certes, dans le fait de leur rattachement à une partie privative, elles auront par ce biais une quotité dans la partie commune générale.

Il est donné à connaître que les caves ne seront pas attribuées spécifiquement à telle ou telle partie dans le présent acte de base, mais lors de chaque vente d'une partie privative, la société comparante attribuera dans l'acte de mutation de chaque bien privatif, la cave qui lui correspond.

La cave située dans le bloc V et reprise au plan sous la dénomination 1/-1/11 devra souffrir à titre de servitude, du placement du compteur d'eau générale.

Le libre accès à ce compteur devra être donné à tout moment tant au représentant de la société de distribution d'eau qu'au syndic de l'immeuble.

Alinéa 2 Description des parties communes comprises dans les dixmillièmes.

1) Le terrain :

Les parties communes de l'ensemble immobilier dont question ci-dessus, comprennent d'abord le terrain sur lequel il est édifié.

Chaque propriété privative aura un droit réel de copropriété et d'indivision forcée sur ce terrain comme accessoire nécessaire à la propriété privative, ce droit réel sera repris dans les millièmes attribués à chaque lot privatif.

Ces millièmes déterminent les participations financières de chaque propriété privative, de plus ils seront utiles et nécessaires en cas d'aliénation pour fixer les quotités de chacun dans le terrain.

Ils seront également indispensables en cas de destruction de l'immeuble et de revente du terrain ou de reconstruction suivant ces destructions.

2) Fait également partie des parties communes, tout ce qui est situé à l'extérieur des parties bâties.

3) Les fondations, l'ossature en béton armé, les murs extérieurs du bâtiment, la totalité des toitures et zinguerie, les ornements extérieurs des façades, les gouttières font également partie des parties communes.

4) Les conduites d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone ou de télédistribution pour autant que ces conduites ne soient pas la propriété d'un organisme public font également partie des parties communes et ce, jusqu'à l'endroit où elles atteignent respectivement leur centre de spécialisation et de diversification ; c'est-à-dire l'endroit précis où elles se subdivisent pour alimenter les parties privatives.

Par exemple, les conduites d'électricité seront parties intégrantes des parties communes jusqu'à l'endroit où se trouvent les compteurs privatifs.

5) Tout le réseau de récolte des eaux pluviales est partie commune.

6) Les tuyauteries de décharge des eaux usées provenant tant des locaux privatifs que des parties communes seront parties communes.

7) Seront également parties communes et ce, pour autant qu'ils ne soient pas aliénés au profit d'une société nationale ou régionale de distribution, les locaux relatifs à l'électricité, au gaz et à l'eau.

Alinéa 3 Description des parties privatives :

Remarques générales relatives aux parties privatives :

Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Ainsi sont privatifs, sans que la liste ci-dessous soit limitative, les éléments constitutifs des lots ou de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci tels :

- les planchers, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement ;
- le revêtement des murs et le plafonnage avec décorations ;
- les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les éventuels volets et/ou persiennes ;

- les murs et cloisons intérieures, à l'exclusion de gros murs, voiles, colonnes et poutres en béton ;
- les revêtements et les garde-corps des balcons et de toutes les terrasses, y compris celles éventuellement construites sur le toit ;
- les portes palières, les portes intérieures, les portes de dépendances privatives ;
- les menuiseries et quincailleries ; - les équipements sanitaires ;
- les compteurs à l'usage d'un seul lot.

Description des parties privatives:

Dans le bloc I coté numéro 7 de la rue du Seigneur.

Au niveau du sous sol :

Neuf caves reprises sous les dénominations 7/-1/11 à 7/1/19 ne possédant aucune quotité dans les parties communes.

Au niveau du rez-de chaussée

surface 7/0/01 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rouge, comprenant un hall d'entrée, une pièce à usage de réserve, un living avec terrasse et coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau avec w.c., le tout comprenant deux cent septante-huit dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

surface 7/0/02 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'entrée, une pièce à usage de réserve, un w.c., un living avec terrasse et coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau, le tout comprenant deux cent septante dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Au niveau du premier étage

surface 7/1/03 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rouge, comprenant un hall d'entrée, une pièce à usage de réserve, un living avec coin cuisine et balcon, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau avec w.c., le tout comprenant trois cents dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

surface 7/1/04 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'entrée, une pièce à usage de réserve, un w.c., un living avec coin cuisine et balcon, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau, le tout comprenant deux cent septante-huit dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Au niveau du deuxième étage

surface 7/2705 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rouge, comprenant un hall d'en-

trée, une pièce à usage de réserve, un living avec coin cuisine et balcon, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau avec w.c., le tout comprenant trois cents dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

surface 7/2/06 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'entrée, une pièce à usage de réserve, un w.c., un living avec coin cuisine et balcon, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau, le tout comprenant deux cent septante-huit dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Au niveau des combles

surface 7/3/07 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rouge, comprenant un hall d'entrée, une pièce à usage de réserve, un living avec coin cuisine et balcon, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau avec w.c., le tout comprenant trois cents dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

surface 7/3/08 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'entrée, une pièce à usage de réserve, un w.c., un living avec coin cuisine et balcon, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau, le tout comprenant deux cent septante-huit dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Dans le bloc II coté numéro 9 de la rue du Seigneur.

Au niveau du rez de chaussée

Deux caves reprises sous les dénominations 9/0/11 et 9/0/12 ne possédant aucune quotité dans les parties communes.

Au niveau du premier étage

surface 9/1/01 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'entrée, une pièce à usage de réserve, un vestiaire, un living avec balcon et coin cuisine, un hall de nuit, un w.c., une salle de bains et deux chambres, le tout comprenant trois cent septante dixmillièmes dans les parties communes et aucune quotité dans les frais d'ascenseurs.

Au niveau des combles

surface 9/1/02 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rouge, comprenant un hall d'entrée, une pièce à usage de réserve, un vestiaire, un living avec coin cuisine et balcon, un hall de nuit, un w.c., une salle de bains et deux chambres, le tout comprenant quatre cent vingt-cinq dixmillièmes dans les parties communes et aucune quotité dans les frais d'ascenseurs.

Dans le bloc III coté numéro 5 de la rue du Seigneur Au niveau du sous sol : Neuf caves reprises

sous les dénominations 5/-1/11 à 5/-1/19 ne possédant aucune quotité dans les parties communes.

Au niveau du rez de chaussée

Surface 5/0/01 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rouge, comprenant un hall d'entrée, un w.c. un living avec coin cuisine, une salle d'eau, un dressing, une réserve, une chambre, le tout comprenant deux cent quarante trois dixmillièmes dans les parties communes et un trentedeuxième dans les frais d'ascenseurs.

Surface 5/0/02 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'entrée, un w.c. un living avec coin cuisine, une salle d'eau, un dressing, une réserve, une chambre, le tout comprenant deux cent trente-six dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Au niveau du premier étage

Surface 5/1/03 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rouge, comprenant un hall d'entrée, un w.c. un living avec balcon et coin cuisine, une salle d'eau, un dressing, une réserve, une chambre, le tout comprenant deux cent cinquante-huit dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Surface 5/1/04 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'entrée, un w.c. un living avec balcon et coin cuisine, une salle d'eau, un dressing, une réserve, une chambre, le tout comprenant deux cent trente-six dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Au niveau du deuxième étage

Surface 5/2/05 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rouge, comprenant un hall d'entrée, un w.c. un living avec balcon et coin cuisine, une salle d'eau, un dressing, une réserve, une chambre, le tout comprenant deux cent cinquante-huit dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Surface 5/2/06 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'entrée, un w.c. un living avec balcon et coin cuisine, une salle d'eau, un dressing, une réserve, une chambre, le tout comprenant deux cent trente-six dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Au niveau des combles

Surface 5/3/07 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rouge, comprenant un living avec balcon et coin cuisine, une salle d'eau avec W.C., une chambre, le tout comprenant deux cent soixante-six dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Surface 5/3/08 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'entrée, un w.c. un living avec balcon, une cuisine, une salle de bains, un dressing, une chambre, le tout comprenant deux cent quarante trois dixmillièmes dans les parties communes et un trentedeuxième dans les frais d'ascenseurs.

Dans le bloc IV côté numéro 3 de la rue du seigneur Au niveau du sous sol :

Huit caves reprises sous les dénominations 3/-1/11 à 3/-1/18 ne possédant aucune quotité dans les parties communes.

Au niveau du rez-de chaussée

surface 3/0/01 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rouge, comprenant un hall d'entrée, un W.C., une pièce à usage de réserve, un living avec terrasse et coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau, le tout comprenant deux cent septante dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

surface 3/0/02 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'entrée, une pièce à usage de réserve, un living avec terrasse et coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau avec W.C., le tout comprenant deux cent septante-huit dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Au niveau du premier étage

surface 3/1/03 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rouge, comprenant un hall d'entrée, un W.C., une pièce à usage de réserve, un living avec coin cuisine et balcon, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau avec w.c., le tout comprenant deux cent septante-huit dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

surface 3/1/04 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'entrée, une pièce à usage de réserve, un living avec coin cuisine et balcon, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau avec W.C., le tout comprenant trois cents dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

au niveau du deuxième étage

surface 3/2/05 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rouge, comprenant un hall d'entrée, un W.C., une pièce à usage de réserve, un living avec coin cuisine et balcon, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau, le tout comprenant deux cent septante-huit dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

surface 3/2/06 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'en-

trée, une pièce à usage de réserve, un living avec coin cuisine et balcon, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau avec W.C., le tout comprenant trois cents dixmillièmes dans les parties 1/19 ne possédant aucune quotité dans les parties communes.

Au niveau du rez de chaussée

Surface 5/0/01 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rouge, comprenant un hall d'entrée, un w.c. un living avec coin cuisine, une salle d'eau, un dressing, une réserve, une chambre, le tout comprenant deux cent quarante trois dixmillièmes dans les parties communes et un trentedeuxième dans les frais d'ascenseurs.

Surface 5/0/02 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'entrée, un w.c. un living avec coin cuisine, une salle d'eau, un dressing, une réserve, une chambre, le tout comprenant deux cent trente-six dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Au niveau du premier étage

Surface 5/1/03 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rouge, comprenant un hall d'entrée, un w.c. un living avec balcon et coin cuisine, une salle d'eau, un dressing, une réserve, une chambre, le tout comprenant deux cent cinquante-huit dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Surface 5/1/04 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'entrée, un w.c. un living avec balcon et coin cuisine, une salle d'eau, un dressing, une réserve, une chambre, le tout comprenant deux cent trente-six dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Au niveau du deuxième étage

Surface 5/2/05 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rouge, comprenant un hall d'entrée, un w.c. un living avec balcon et coin cuisine, une salle d'eau, un dressing, une réserve, une chambre, le tout comprenant deux cent cinquante-huit dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Surface 5/2/06 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'entrée, un w.c. un living avec balcon et coin cuisine, une salle d'eau, un dressing, une réserve, une chambre, le tout comprenant deux cent trente-six dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Au niveau des combles

Surface 5/3/07 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rouge, comprenant un living avec balcon et coin cuisine, une salle d'eau avec W.C.,

ne chambre, le tout comprenant deux cent soixante-dix dixmillièmes dans les parties communes et un trentedeuxième dans les frais d'ascenseurs.

Surface 5/3/08 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'entrée, un w.c. un living avec balcon, une cuisine, une salle de bains, un communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Au niveau des combles

surface 3/3/07 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rouge, comprenant un hall d'entrée, un W.C., une réserve, un living avec coin cuisine et balcon, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau, le tout comprenant deux cent septante-huit dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

surface 3/3/08 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'entrée, une pièce à usage de réserve, un living avec coin cuisine et balcon, deux chambres, une salle d'eau et W.C., le tout comprenant deux trois cents dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Dans le bloc V numéro 1 de la rue du Seigneur Au niveau du sous sol :

Huit caves reprises sous les dénominations 1/-1/11 à 1/18 ne possédant aucune quotité dans les parties communes.

Pour autant que de besoin il est ici rappelé que la cave reprise au plan sous la dénomination 1/-1/11 devra souffrir à titre de servitude, du placement du compteur d'eau générale.

Le libre accès à ce compteur devra être donné à tout moment tant au représentant de la société de distribution d'eau qu'au syndic de l'immeuble.

Au niveau du rez-de chaussée

surface 1/0/01 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rouge, comprenant un hall d'entrée, une pièce à usage de réserve, un living avec terrasse et coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau avec w.c., le tout comprenant deux cent soixante-deux dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

surface 1/0/02 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'entrée, une pièce à usage de réserve, un w.c., un living avec terrasse et coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau, le tout comprenant deux cent soixante-deux dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Au niveau du premier étage

surface 1/1/03 à usage d'appartement ou de

bureau, suivant liseré rouge, comprenant un hall d'entrée, une pièce à usage de réserve, un living avec coin cuisine et balcon, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau avec w.c., le tout comprenant deux cent quatre-vingt-cinq dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

surface 1/1/04 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'entrée, une pièce à usage de réserve, un w.c., un living avec coin cuisine et balcon, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau, le tout comprenant deux cent soixante-deux dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Au niveau du deuxième étage

surface 1/2/05 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rouge, comprenant un hall d'entrée, une pièce à usage de réserve, un living avec coin cuisine et balcon, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau avec w.c., le tout comprenant deux cent quatre-vingt-cinq dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

surface 1/2/06 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'entrée, une pièce à usage de réserve, un w.c., un living avec coin cuisine et balcon, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau, le tout comprenant deux cent soixante-deux dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Au niveau des combles

surface 1/3/07 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré rouge, comprenant un hall d'entrée, une pièce à usage de réserve, un living avec coin cuisine et balcon, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau avec w.c., le tout comprenant deux cent quatre-vingt-cinq dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

surface 1/3/08 à usage d'appartement ou de bureau, suivant liseré bleu, comprenant un hall d'entrée, une pièce à usage de réserve, un w.c., un living avec coin cuisine et balcon, un hall de nuit, deux chambres, une salle d'eau, le tout comprenant deux cent soixante-deux dixmillièmes dans les parties communes et un trente-deuxième dans les frais d'ascenseurs.

Au niveau du rez de chaussée l'arrière de l'ensemble des bâtiments

Vingt-et-un emplacements de parking dénommés 01 à 21 comprenant vingt-quatre dixmillièmes dans les parties communes et aucune quotité dans les frais d'ascenseurs, à l'exception des emplacements 1 et 21 qui ne comprennent que vingt-deux

dixmillièmes dans les parties communes.

TABLEAU RECAPITULATIF DES PARTIES PRIVATIVES ET QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES ET LES FRAIS D'ASCENSEUR.

	les lots privatifs	quotité dans les parties communes	quotités dans les frais relatifs aux ascenseurs
Bloc I			
	surface 7/0/1	278/10.000	1/32
	surface 7/0/02	270/10.000	1/32
	surface 7/1/03	300/10.000	1/32
	surface 7/1/04	278/10.000	1/32
	surface 7/2/05	300/10.000	1/32
	surface 7/2/06	278/10.000	1/32
	surface 7/3/07	300/10.000	1/32
	surface 7/3/08	278/10.000	1/32
Bloc II			
	surface 9/1/01	370/10.000	aucune
	surface 9/2/02	425/10.000	aucune
Bloc III			
	surface 5/0/1	323/10.000	1/32
	surface 5/0/02	236/10.000	1/32
	surface 5/1/03	258/10.000	1/32
	surface 5/1/04	236/10.000	1/32
	surface 5/2/05	258/10.000	1/32
	surface 5/2/06	236/10.000	1/32
	surface 5/3/07	266/10.000	1/32
	surface 5/3/08	323/10.000	1/32
Bloc IV			
	surface 3/0/1	270/10.000	1/32
	surface 3/0/02	278/10.000	1/32
	surface- 3/1/03	278/10.000	1/32
	surface 3/1/04	300/10.000	1/32
	surface 3/2/05	278/10.000	1/32
	surface 3/2/06	300/10.000	1/32
	surface 3/3/07	278/10.000	1/32
	surface 3/3/08	300/10.000	1/32
Bloc V			
	surface 1/0/1	262/10.000	1/32
	surface 1/0/02	262/10.000	1/32
	surface 1/1/03	285/10.000	1/32
	surface 1/1/04	262/10.000	1/32
	surface 1/2/05	285/10.000	1/32
	surface 1/2/06	262/10.000	1/32
	surface 1/3/07	285/10.000	1/32
	surface 1/3/08	262/10.000	1/32

A l'arrière de l'ensemble des bâtiments

Parking 01	22/10.000	aucune
Parking 02	24/10.000	aucune
Parking 03	24/10.000	aucune
Parking 04	24/10.000	aucune
Parking 05	24/10.000	aucune
Parking 06	24/10.000	aucune

Parking 07	24/10.000	aucune
Parking 08	24/10.000	aucune
Parking 09	24/10.000	aucune
Parking 10	24/10.000	aucune
Parking 11	24/10.000	aucune
Parking 12	24/10.000	aucune
Parking 13	24/10.000	aucune
Parking 14	24/10.000	aucune
Parking 15	24/10.000	aucune
Parking 16	24/10.000	aucune
Parking 17	24/10.000	aucune
Parking 18	24/10.000	aucune
Parking 19	24/10.000	aucune
Parking 20	24/10.000	aucune
Parking 21	22/10.000	aucune

CHAPITRE II - LES SERVITUDES

Principe général :

Le comparant déclare constituer à titre de servitude perpétuelle et réelle au profit et à la charge de chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué, le passage de toute canalisation, gaine et conduite de cheminée à l'exception de la cheminée privative telle que reprise au plan du rez de chaussée, ainsi que toutes les prises de vue, d'air et de jour existantes.

Le principe général est que les servitudes de passage ou autres doivent découler de l'usage des lieux et de la nécessité de parvenir dans les locaux privatifs ou communs par les accès prévus à cet effet.

En conséquence, si les présentes omettaient de mentionner l'une ou l'autre des servitudes nécessaires à l'occupation des locaux, à leurs alimentations en eau, gaz, électricité, chauffage, à leurs accès, aux vues desdits locaux sur d'autres locaux, qu'ils soient privatifs ou communs, la situation de fait et le plan annexé aux présentes feraient titre de ces servitudes en tant que droits réels immobiliers et servitudes perpétuelles.

Chaque fois qu'un propriétaire d'une partie privative comprendra dans les parties communes des droits indivis, il n'y aura pas lieu de créer de servitude.

Servitudes particulières :

Outre les servitudes rappelées plus haut, il faut également se référer aux servitudes reprises dans les actes reçu par Maître Robert COLIN, Notaire à Manage, le vingt mars mil neuf cent nonante-six, et cinq décembre mil neuf cent nonante-six dont question ci-dessus.

Il est également rappelé que la cave située dans le bloc V et reprise au plan sous la dénomination 1/-1/11 devra souffrir à titre de servitude, du placement du compteur d'eau générale.

Le libre accès à ce compteur devra être donné à tout moment tant au représentant de la société de distribution d'eau qu'au syndic de l'immeuble.

CHAPITRE III - **MODIFICATIONS DE LA CONSTRUCTION**

La société comparante se réserve le droit :

1) pendant la durée de la construction de l'ensemble immobilier, de modifier les parties communes avec l'accord de l'architecte de l'immeuble pour assurer une exécution conforme aux règles de l'art, ou aux demandes du corps des Pompiers, ou si les modifications sont de nature à améliorer ou à faciliter l'exécution de ces parties communes, ou encore de donner plus de valeur à l'immeuble et plus d'avantages à ses occupants.

2) tant pendant la durée de la construction de l'ensemble immobilier qu'après la fin de celle-ci :

a) de modifier les locaux privatifs non encore vendus de changer leur disposition intérieure, les regrouper, les subdiviser et modifier en conséquence leurs quotités dans les parties communes ;

b) de rendre privatifs des halls d'entrée aux étages ; comme aussi de rendre privatives des parties communes devenues sans utilité par la réunion de locaux privatifs.

Les plans annexés au présent acte sont uniquement indicatifs tant que les constructions ne seront pas achevées, ils pourront toujours être modifiés comme dit ci-avant à condition que les modifications ne nuisent pas au bon usage des communs.

MANDAT

Chacun des copropriétaires, même après réception définitive des communs donne mandat à la société anonyme B.R.C. pour céder sous forme de vente, bail, bail emphytéotique les locaux communs à usage de :

- transformation d'électricité, haute tension, basse tension, compteur électrique
- compteur d'eau, de gaz, de répartition de télédistribution.

Chacun des copropriétaires donne mandat à Monsieur Pierre BROUEZ, candidat Notaire, demeurant à Colfontaine section de Wasmes et à Monsieur Yves BOURDON, clerc de Notaire demeurant à Mons : avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément, et avec faculté de substituer, de, pour lui et en son nom, le représenter à tous actes rectificatifs ou modificatifs du présent acte de base, pour autant que cela ne modifie en rien les biens privatifs qui lui ont été vendus ainsi que leurs quotités dans les parties communes.

En vertu de ce mandat, Monsieur Pierre BROUEZ et Monsieur Yves BOURDON, ou leurs mandataires substitués, pourront passer seuls, et sans devoir justifier d'aucun autre pouvoir, les actes jugés nécessaires en vue de rectifier ou de compléter le présent acte de base, toujours sous la condition énoncée ci-avant.

CHAPITRE IV - **DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET DIVERSES**

Paragraphe 1 Première assemblée générale :

La première assemblée générale des copropriétaires se tiendra à la première demande de l'un d'eux, aux fins de nommer le syndic.

Sauf avis contraire, la durée de son mandat est de cinq ans. Il est renouvelable.

Exceptionnellement, est désigné en qualité de premier syndic de l'immeuble, Monsieur Jacques PORTOIS, dont les bureaux sont sis à La Louvière, avenue des Croix de Feu, numéro 11 Boite 3.

son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale des copropriétaires.

Paragraphe 2 : Concierge :

Aucun concierge n'est prévu.

Cependant, lors de la première assemblée générale, les copropriétaires pourront décider s'il doit être fait appel à un concierge pour l'entretien de l'immeuble.

Dans ce cas, les copropriétaires auront en charge les frais de location des locaux affectés à la conciergerie, la présente clause n'entraîne aucune obligation pour le vendeur.

Celui-ci ne sera pas obligé de construire une conciergerie ou de mettre un local spécial à la disposition des copropriétaires.

Il sera interdit aux propriétaires et occupants, sauf accord préalable du gérant, d'utiliser les services du concierge pour leurs travaux tant ménagers que professionnels.

Paragraphe 3 : Destination des locaux :

La destination des biens telle qu'elle est déterminée ci-après est faite dans le souci de maintenir aux biens privés leur affectation, tout en préservant l'affectation des autres locaux de l'immeuble.

La destination de l'immeuble ne pourra être modifiée que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Tous les locaux des étages sont réservés à l'habitation privée ou à une profession libérale ou assimilée, et cela en tout ou en partie.

Il faut entendre notamment par les termes "profession libérale ou assimilée", l'exercice de la profession de médecin, dentiste, paramédical, avocat, notaire, huissier, conseiller juridique, kinésiste, artiste, courtier en assurances, expert comptable, fiscal, fiduciaire et autres.

Paragraphe 4 : Assurance.

L'assurance, dont les modalités et conditions sont fixées au paragraphe 5, chapitre II du règlement générale de copropriété sera souscrite à l'initiative de la comparante, pour des montants et garanties suffisants; elle agira tant pour son compte que pour celui des autres copropriétaires. Ces assurances seront placées auprès d'un assureur de premier ordre dont il aura le libre choix, pour une durée d'un an sans plus.

Au terme de cette première année, le syndic nommé par le Conseil de gérance conformément à la loi, souscrira lui-même les assurances requises, fera toutes diligences nécessaires à procurer une garantie permanente à la copropriété, et en acquittera les primes en temps utile.

La charge des primes payées (frais et impôts compris) sera répartie par le syndic entre les copropriétaires, comme charges communes, en proportion de leurs droits dans les parties communes et sur base de la prime qui aurait été payée en dehors de toute aggravation du risque engendré par l'activité exercée par un copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble ou du chef du personnel qu'il occupe et plus généralement pour toute cause personnelle à un copropriétaire, locataire ou occupant. La surprime générale qui résulterait de ladite aggravation sera à la charge exclusive du ou des copropriétaires qui aura(ont) soit mis en place, soit autorisé, les activités aggravantes, engendrant des surprimes dans le chef de l'assureur.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quant il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires. A défaut de quoi, le syndic pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Paragraphe 5 :

Publicité et enseignes lumineuses :

1) Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location des biens privés est autorisé, même sur les parties communes, pour autant qu'elles soient d'un format normal.

2) Toute publicité autre ne sera autorisée que concernant l'activité exercée par l'occupant.

A ce sujet, les précisions suivantes sont formulées :

a) Tout occupant exerçant une activité professionnelle autorisée pourra apposer sur la porte particulière des locaux privatifs une plaque de modèle et de dimensions agréées par le vendeur, et par le Conseil de Gérance dès qu'il aura été élu.

Il sera également permis d'apposer dans les mêmes conditions une plaque identique dans le hall d'entrée de la résidence ou sur le mur extérieur selon l'avis de l'architecte de l'immeuble.

b) Toute enseigne lumineuse est interdite, sauf accord de l'assemblée générale et à condition d'obtenir les autorisations qui seraient requises auprès des autorités compétentes.

DEUXIEME PARTIE

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

Paragraphe 1 : Dispositions générales :

Conformément à la loi du huit juillet mil neuf

cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre formant les article 577-2 à 577-14 du code civil, le statut de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur sont définis et arrêtés ainsi qu'il suit :

L'ensemble de ces conventions forme le règlement de copropriété.

Paragraphe 2 : Statut de l'immeuble :

Le statut de l'immeuble règle la détermination de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que dans les conditions déterminées ci-après.

Ce statut sera d'ailleurs opposable à tous par la transcription qui en sera faite à la Conservation des Hypothèques, et il en sera de même des modifications éventuelles.

Paragraphe 3 : Règlement d'ordre intérieur :

Le règlement d'ordre intérieur fixe les limites de la jouissance des copropriétaires et règle les détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble. Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

CHAPITRE II -

Propriété privative - copropriété commune

1) Composition de l'immeuble :

L'immeuble comprend des parties privatives qui font l'objet d'une propriété exclusive et personnelle et des parties communes.

Ces parties communes sont rattachées à titre d'accessoires inséparables aux propriétés privatives et la propriété de ces parties communes appartiendra indivisément à tous les propriétaires des parties privatives dans la mesure de leur quotité.

2) Division des parties communes :

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux propriétés privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Le tableau indiquant les quotités des parties communes jointes à chacun des éléments privatifs du complexe se trouve détaillé en l'acte de base.

3) Parties communes :

La notion de service ou d'utilité à l'ensemble de l'immeuble est le critère de détermination des parties communes. En cas de doute, la question sera tranchée souverainement par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Sont notamment parties communes : le sol, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, colonnes, et caetera...), les gaines et souches de cheminées, de chauffage, d'aération et autres, le réseau général d'égoûts, comprenant les conduites, chutes et ventilations principales, aériennes et souterraines (à l'exclusion des égoûts privés), les canalisations et conduites générales de toute nature (eau, gaz, électricité, chauffage) avec leur machinerie.

Sont exceptées toutefois les parties de ces conduites, cheminées et canalisations se trouvant à l'intérieur des propriétés privatives et à leur usage exclusif, les passages publics et d'une manière générale, toutes les parties communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, et l'usage, pour autant qu'elles servent à l'ensemble du bâtiment sans aucune distinction.

4) Modification des parties communes :

Les travaux de modification aux parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, ne pourront être décidés et exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

Cette règle s'applique également à toutes les parties privatives visibles de l'extérieur.

5) Aliénation des choses communes :

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les parties privatives dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel sur un local privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

6) Parties privatives :

Est privatif ce qui est affecté à l'usage privé d'un copropriétaire. Sont donc propriété privée, toutes les choses qui ne sont pas à usage commun.

Partant de ce principe, sont choses privées : les parties constitutives du local privatif (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec son soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune particulière, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue, galerie et cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps s'il en existe, les portes donnant accès aux parties communes ; toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures d'un bien privatif et se trouvant à son usage exclusif ; les installations sanitaires, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, la décoration intérieure, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du bien privatif et qui est à son usage exclusif.

En outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative d'un bien, mais exclusivement à son usage, est également privatif (exemple : conduites spéciales des eaux, du gaz et de l'électricité, du télé-

phone, de la télévision et caetera...).

7) Droits sur les propriétés privatives :

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par la loi et le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux et caves, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes qui puisse compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble, sauf à se conformer au point huit ci-après.

En cas de travaux, les honoraires et les frais sont à la charge exclusive du propriétaire qui les a fait exécuter.

8) Modifications à la structure porteuse de l'immeuble - stabilité.

Toutes modifications à l'immeuble qui affecteraient la structure porteuse de celui-ci ou qui risqueraient de mettre en péril sa stabilité, doivent être avant l'exécution des travaux, soumises à l'approbation de l'assemblée générale délibérant à la majorité des trois/quarts et après consultation d'un architecte.

9) Volets - téléphonie sans fil - télévision :

Les propriétaires ou occupants pourront établir des volets ou persiennes intérieures ou autres dispositifs de protection et ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, de radiodiffusion, de télévision mais à ce sujet, le syndic de l'immeuble établira un règlement d'ordre intérieur, étant entendu toutefois que les fils et accès ne pourront emprunter les façades.

Le téléphone peut être également installé dans les locaux privés, le tout aux frais, risques et périls du copropriétaire qui procède à l'installation.

L'immeuble est raccordé à la téléphonie et à la radiodistribution.

L'installation de toute antenne particulière est interdite.

CHAPITRE III :

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

1) DENOMINATION SIEGE

Cette association est dénommée
"RESIDENCE WAROCQUE"

Elle a son siège dans l'immeuble, rue du Seigneur, numéro 9, où elle disposera d'une boîte aux lettres.

2) Personnalité juridique - Composition

En vertu de la loi l'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

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

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

3) Objet social

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

4) ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRE

A/ ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRE

1) Pouvoir de l'assemblée :

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration et de la gestion de l'association des copropriétaires en tant qu'il s'agit d'intérêts communs, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

2) Délibérations :

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes parts dans les parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins.

Elle pourra délibérer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix des copropriétaires.

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

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents

ou représentés à l'assemblée générale.

L'assemblée oblige, par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

3) Assemblée statutaire.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, aux jour, heure et lieu indiqués dans les convocations et à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Sauf indication contraire du syndic, qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations ; ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

4) Convocations :

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire. Les convocations sont faites quinze jours francs au moins à l'avance par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

Ce délai sera de cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si cette première assemblée générale 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 séance, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et de dix jours francs au plus.

5) Ordre du jour :

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

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour.

Cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter de toutes autres questions, mais il ne pourra être pris, en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire, sauf accord unanime de tous les copropriétaires, s'ils sont présents ou représentés.

6) Composition :

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de l'immeuble, quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

Si le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire copropriétaire ou non pour le représenter aux assemblées générales mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est porteur d'un

mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de quoi, le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

7) Président :

L'assemblée désigne, si elle le souhaite pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix présentes, son Président qui pourra se faire assister par deux assesseurs. Ils peuvent être réélus. S'il n'y a pas de candidature à ces postes, la présidence de la première assemblée générale sera dévolue de plein droit au propriétaire du plus grand nombre de millièmes et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux, et les deux assesseurs devront être choisis parmi les propriétaires possédant le plus grand nombre de quotités dans les parties communes.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

B/ SYNDIC

1) Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge de paix, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

2) 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

3) Rémunération

Le mandat du syndic peut être rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination

4) Démission

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

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

C/ GERANCE

L'assemblée générale de copropriétaires décide de la majorité des trois quarts des voix de la création et de la composition d'un conseil de gérance.

Ce conseil de gérance aura pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

CHAPITRE IV : Réparations et travaux

1) Principe :

Les frais occasionnés et effectués pour les parties communes seront supportés par tous les copropriétaires.

2) Catégorie de réparations et travaux :

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

1. REPARATIONS URGENTES ;

2. REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES ;

3. REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES.

3) Réparations urgentes :

Le syndic a pleins pouvoirs pour faire exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent et indispensable, sans devoir demander l'autorisation.

Cependant, les copropriétaires en seront informés.

4) Réparations indispensables mais non urgentes :

Ces réparations sont décidées par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, convoquée le cas échéant en séance extraordinaire par le syndic, ou, s'il existe, par les membres du conseil de gérance.

5) Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration :

Ces travaux de réparations devront être demandés par des copropriétaires possédant au moins un/quat des quotités et seront soumis à une

assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des copropriétaires de l'immeuble possédant les trois/quarts des voix présentes.

Toutefois, ces travaux pourront être exécutés par des propriétaires possédant ensemble septante pour cent des parties communes, s'ils s'engagent à supporter intégralement le dépense.

6) Obligation des copropriétaires :

Les copropriétaires ou occupants doivent donner accès à leurs locaux privatifs pour toutes réparations, l'entretien et le nettoyage des parties communes généralement quelconques.

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

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant l'agglomération mangeoise dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder au local privatif si la chose est nécessaire.

S'ils n'ont pas rempli cette obligation, le syndic a le droit en cas de nécessité, de faire procéder à l'ouverture forcée des portes d'entrée, des parties privatives et ce, aux frais des copropriétaires, locataires ou occupants défaillants.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

CHAPITRE V :

Assurances et Reconstructions.

1) Principes :

Sous réserve de ce qui est dit dans les dispositions transitoires à la rubrique "Assurances" ;

A. Le syndic a la charge de souscrire, pour le compte des copropriétaires de l'immeuble, une ou des assurances comportant la garantie des risques contre l'incendie, la foudre, les explosions, la chute ou le heurt d'appareils de navigation aérienne ou d'objets qui en tombent ou qui en sont projetés, le heurt de tous autres véhicules ou animaux, les dégâts des eaux intérieurs et extérieurs, les dommages dus à l'action de l'électricité, le bris de vitrages, la tempête, la grêle, la pression de la neige et de la glace, les conflits, la responsabilité civile immeuble ainsi que celle découlant de la responsabilité civile du personnel assujéti au service de la copropriété.

Ces assurances couvriront tant les parties privatives que communes de l'immeuble, ainsi que le matériel immobilisés par nature, par incorporation ou par destination et garantiront les périls susvisés suivant les dispositions des polices d'usage en Belgique.

Le(les) contrat(s) d'assurance(s) souscrit(s) comporte(nt) les capitaux couvrant :

- 1°) le chômage mobilier ;
- 2°) le recours des tiers, des locataires ou occupants
- 3°) les frais de sauvetage (article 52 de la loi)

- 4°) les frais de déblais et démolitions, de pompiers, d'extinction et de conservation,
- 5°) les frais d'expertise.

Les contrats d'assurances souscrits en exécution de ce qui précède devront prévoir un abandon de recours des assureurs ainsi qu'une extension du bénéfice des assurances de responsabilité, au profit des propriétaires, du syndic, des colocataires ou occupants de l'immeuble.

Les propriétaires, le syndic, les colocataires ou occupants de l'immeuble ainsi que leurs assureurs subrogés, renoncent à exercer entre eux des recours consécutifs aux sinistres couverts par ces contrats d'assurances.

Toutefois, en matière de responsabilité civile immeuble, les propriétaires, le syndic, les colocataires ou occupants de l'immeuble seront considérés comme tiers entre eux.

B. Les valeurs de l'assurance de reconstruction au jour du sinistre, ainsi que les capitaux à assurer en application des polices mentionnées ci-dessus, seront approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic devra, à cet effet, faire toute diligence nécessaire; il pourra faire appel à un expert préalablement agréé par l'assureur choisi afin de souscrire les contrats en valeur agréée (article 55 de la loi).

C. Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours pour la conclusion des assurances susénoncées et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra les signer valablement à leur place, de plein droit et sans mise en demeure.

D. Toutefois, les premières assurances seront souscrites par le vendeur, comme il est dit à l'acte de base.

2) Assurance complémentaire :

Il est toujours loisible à un copropriétaire de contracter pour son compte personnel, auprès de la compagnie assurant l'immeuble contre les risques de l'incendie ou d'une autre compagnie, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter les charges et primes et de déclarer les capitaux ainsi couverts aux compagnies auprès desquelles les assurances prévues au 1) ci-dessus, ont été réalisées.

Ce complément d'assurance pourra couvrir des capitaux supplémentaires:

- soit que le propriétaire intéressé juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants,
- soit qu'il désire couvrir des améliorations, des risques différents non couverts par l'assemblée générale, par exemple la perte des loyers.

Dans cette hypothèse, le copropriétaire aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et il en disposera en toute liberté dans le cadre des obligations imposées par la police.

3) Primes et surprimes:

La charge des primes (frais et impôts compris) résultant des assurances souscrites par le syndic sera répartie par celui-ci entre les copropriétaires, comme charges communes, en proportion de leurs droits dans les parties communes et sur base de la prime qui aurait été payée en dehors de toute aggravation du risque engendrée par l'activité exercée par un copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble ou du chef du personnel qu'il occupe et plus généralement pour toute cause personnelle à un copropriétaire, locataire ou occupant.

La surprime générale qui résulterait de ladite aggravation sera à la charge exclusive du ou des copropriétaires qui aura(ont) soit mis en place, soit autorisé, les activités aggravantes, engendrant des surprimes dans le chef de l'assureur.

4) Règlement d'indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

1°) Si le sinistre est partie1

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité payée par l'assureur se révèle insuffisante pour remettre les lieux en état, le supplément sera recouvré par le syndic auprès de tous les propriétaires, en proportion de leurs quotités dans les parties communes, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux propriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

2°) Si le sinistre est total ou partie1 à concurrence de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment:

A. L'indemnité devra être affectée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes, en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale; et que les assureurs aient accepté la validité d'une telle clause dans les conditions particulières du contrat d'assurance.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquisition des travaux de construction, le supplément devra être pris en charge par les copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Ledit supplément sera exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception dans le délai précité.

B. Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui se seraient abstenus ou auraient voté contre la volonté de reconstruction seront tenus, dans

le mois de la décision de l'assemblée générale, de céder à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, sous réserve de leur quote-part dans l'éventuelle indemnité de reconstruction leur revenant.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance dans le ressort duquel est situé le bien, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de cession sera payé de la manière suivante :

a) un tiers au comptant ;

b) un tiers la première année, et le dernier tiers la seconde année, plus les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

C. Si l'immeuble n'est pas reconstruit et si l'assurance ne stipule pas l'obligation de reconstruire, le régime de la copropriété prendra fin.

Les choses communes seront partagées ou licitées dans les conditions déterminées par l'assemblée générale.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis d'après les quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

D. En cas de destruction totale ou partielle provoquée par une autre cause que l'incendie, les mêmes règles seront appliquées.

Même si aucune indemnité n'était allouée, l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes pourrait décider de la reconstruction de l'immeuble.

E. En cas de destruction partielle ou totale, la reconstruction s'effectuera sur base des plans primitifs, sauf accord unanime des copropriétaires sur des modifications à apporter à ces plans.

5) Mobilier - Abandon de recours :

Les copropriétaires, locataires et/ou occupants de l'immeuble devront assurer personnellement et à leurs propres frais leur mobilier, ainsi que les aménagements immobiliers contre le risque d'incendie, foudre, explosions, chutes d'avions et dégâts des eaux.

Les polices d'assurances devront prévoir un abandon de recours contre les copropriétaires, le syndic, les colocataires et/ou occupants de l'immeuble.

6) Engagements des assureurs :

Chaque police dont question au présent paragraphe cinq (assurances et reconstructions) stipulera l'engagement des assureurs d'aviser le syndic, par pli recommandé à la poste, quinze jours au moins à l'avance, de toute cause mettant fin au contrat, en ce compris l'arrivée du terme, ou en suspendant les effets.

CHAPITRE VI

Conciergerie - Femme d'ouvrage :

1) Engagement :

Pour assurer le service d'entretien de l'immeuble, un technicien de surface ou une société de service peut être engagée par le syndic, qui fixera leurs rémunérations.

Les modalités d'engagement et de rupture de contrat seront fixées par le syndic.

Les personnes ou société engagées devront faire tout ce que le syndic lui demandera pour le service de l'immeuble.

Seul le syndic pourra donner des ordres.

Ceci sans préjudice à la déférence dont il doit faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

2) Obligations :

Toute personne au service de l'immeuble sera soumise à toutes les obligations prévues par les présentes et édictées par le syndic, pour le personnel attaché au service de l'immeuble.

CHAPITRE VII :

Répartition des charges et recettes communes

1) Principe :

Les charges communes comprennent, de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et au maintien du bon ordre de l'immeuble.

C'est ainsi que doivent normalement être considérées comme charges communes, sans que cette énumération soit limitative.

1°) les frais d'entretien et de réparation des parties communes ;

2°) les frais d'administration, le salaire du syndic ;

3°) les primes d'assurances ;

4°) les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement des appareils ou leurs accessoires, sauf dérogation prévue à l'acte de base ;

5°) les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement des appareils électriques et la consommation d'énergie ;

6°) le salaire de la femme d'ouvrage ou de sociétés de service, s'il en est ;

2) Dépenses communes - Provisions :

Le syndic est mandaté pour réclamer une provision aux copropriétaires pour faire face aux dépenses communes.

Le montant et la date des ces versements seront arrêtés lors de l'assemblée générale ordinaire.

En cas de dépenses exceptionnelles, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire.

L'assemblée fixe, si elle le juge nécessaire, les sommes à verser par les copropriétaires pour constituer un fonds de rénovation qui servira à payer

les réparations ou améliorations éventuelles et décide du placement de ce fonds, en attendant qu'il soit utilisé.

A défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant, au nom de l'association des copropriétaires, après avoir pris s'il existe, l'avis conforme du conseil de gérance.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement le propriétaire défaillant, au nom de l'association des copropriétaires.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure un intérêt au taux légal, net d'impôt, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à celle-ci et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si le local privatif du défaillant est donné en location, le syndic a délégation pour toucher directement du locataire le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la copropriété. Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au syndic et quittancées valablement par lui.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au syndic, ce dernier pourra, prendre toutes les mesures nécessaires et notamment bloquer les services d'électricité, d'eau et de gaz desservant l'appartement du défaillant.

En cas de vente d'un lot privé, le syndic pourra au nom de l'association des copropriétaires, obtenir du juge de procéder à une saisie arrêt entre les mains du NOfaire instrumentant dont question à l'article 577-11 du code civil.

3) Répartition :

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités dans les parties communes.

Sauf convention contraire, la participation d'un propriétaire dans les charges communes prend cours à compter de l'acte notarié d'acquisition de son appartement.

Il en est de même en ce qui concerne les frais d'administration.

Les copropriétaires sont seuls responsables vis-à-vis du syndic pour la contribution due par leurs locataires éventuels pour les charges communes.

En ce qui concerne les consommations particulières d'eau chaude et froide, de l'électricité, de chauffage, elles sont également à charge du propriétaire à compter de l'acquisition de son appartement.

Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires.

Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le syndic peuvent être scindés en deux parties, savoir :

- La première partie à charge du propriétaire comprenant les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation, l'assurance-incendie de l'immeuble et les peintures extérieures ;

- La seconde partie à charge du locataire comprend toutes les autres charges communes ainsi que les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives et la rétribution du syndic.

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

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

Ceux-ci veilleront donc à inclure dans toutes conventions relatives à l'occupation de leur lot, les clauses utiles pour éviter les inconvénients et préjudices pour eux d'un défaut de paiement des charges par l'occupant.

Les propriétaires auront en outre à prévoir, dans ces conventions, l'exécution de la délégation de loyers, de l'occupant au syndic, au profit de l'association des copropriétaires et à concurrence des sommes dues pour charges avec tous accessoires, cette délégation emportant libération de l'occupant vis-à-vis de son propriétaire de toutes sommes quittancées par le syndic.

4) Fonds de réserve :

La création d'un fonds de réserve destiné à couvrir la réparation et travaux à venir, de même qu'alimenter un fonds d'amortissement est décidé par le présent règlement.

Les contributions destinées à alimenter ce fonds, seront fixées par l'assemblée générale pour les dépenses générales.

Les sommes ainsi versées seront placées par les soins du Syndic sur un compte-vue au nom de l'association des copropriétaires dans un établissement accordant un intérêt sur des placements.

Le règlement des contributions se fera comme dit ci-avant.

5) Consommation particulière - Eau - Gaz - Electricité :

La consommation individuelle de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services (placement et raccordement des compteurs et autres) sont payés et supportés par chaque propriétaire.

L'assemblée générale peut, à tout moment, décider, à la simple majorité des voix présentes, le placement ou la suppression des compteurs spéciaux pour tous les services généraux, ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services (eau-gaz-électricité) autres que ceux ci-avant prévus.

6) Impôts :

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

7) Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire :

Dans le cas où un propriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation. Il en sera ainsi notamment en cas d'utilisation plus intensive que normalement des parties communes par les occupants de certains lots privés.

8) Recettes :

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chacun des copropriétaires dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

9) Rapport avec les locataires :

Le syndic n'ayant pas de rapports réglementaires avec les locataires, il pourra toutefois, dans l'intérêt général, procéder auprès d'eux à l'encaissement des dépenses locatives, sans pour autant qu'il en ait l'obligation.

A cet effet, chaque copropriétaire qui décide de lui confier cette mission, devra souscrire une convention commune et un mandat pour agir en justice s'il y a lieu, de manière à ce que le gérant puisse prendre les dispositions aptes à l'exercice de cette mission particulière qui lui sera rétribuée par le copropriétaire.

TROISIEME PARTIE - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

1) Généralités :

La jouissance du complexe et les détails de la vie en commun font l'objet d'un règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée générale des copropriétaires peut modifier ce règlement par décision prise à la majorité des trois/quarts des voix présentes.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des diverses assemblées et être, en outre, insérées dans un livre dénommé "Livre de Gérance", tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte le statut réel de l'immeuble, les règlements d'ordre intérieur et les modifications apportées à l'un ou l'autre de ceux-ci.

Ce "Livre de Gérance" pourra être consulté sur place par tous les copropriétaires intéressés, loca-

taires et ayantsdroit, à première demande de ces derniers.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, 1^e partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce Livre de Gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans les droits et obligations résultant des stipulations de ce Livre de Gérance et des décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayantsdroit.

2) Obligations des propriétaires d'appartements ou de bureaux en cas de mutation entre vifs ou à cause de mort :

Le syndic tient à jour la liste de tous les copropriétaires.

Toute mutation dans la propriété d'un bien privé lui est notifiée, par les soins des parties, dans les deux mois de sa date, par l'envoi recommandé ou par la remise contre accusé de réception, d'une attestation mentionnant notamment la date et la nature de la mutation ainsi que l'identité et le domicile du nouveau propriétaire et délivrée par le notaire instrumentant en cas de mutation entre vifs ou le notaire liquidateur de la succession en cas de mutation pour cause de décès.

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

En cas d'indivision d'un bien privé ou de démembrement de la propriété de celui-ci, le gérant doit être avisé par lettre recommandée du nom et de l'adresse de celui des propriétaires ou titulaires de droits réels qui les représente valablement à l'égard de la copropriété.

3) Boîte aux lettres :

Chaque surface ou bureau disposera d'une boîte aux lettres particulière, dans le porche d'entrée.

Sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, le cas échéant, l'étage où se trouve son local privatif.

Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, gravées ou sur porte étiquette, admis par l'assemblée générale des copropriétaires.

4) Entretien :

Les travaux de peinture aux façades, quelles qu'elles soient y compris les châssis, portes, garde-corps et volets devront être faits aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Les travaux d'entretien des parties privées qui intéressent l'harmonie de l'immeuble devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière que l'immeuble conserve son aspect soigné et de bon entretien.

5) Ordre intérieur :

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, la cage d'escalier, les dégagements, devront être maintenus libres en tout temps. Elles ne pourront être utilisées à des fins privées.

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

Il ne pourra de même y être effectué aucun travail quelconque, à l'exception des travaux d'entretien et de réparation.

Les halls d'entrée ne pourront pas servir de salle d'attente pour les bureaux.

Les tapis, le linge et autres objets ne pourront être secoués qu'aux heures indiquées par le syndic.

6) Animaux :

Les animaux bruyants, malodorant ou dangereux sont interdits.

L'assemblée générale pourra cependant à la majorité simple accorder des autorisations toujours révocables par elle.

Les chiens et les chats sont tolérés mais ils ne pourront se trouver dans les parties communes sans être accompagnés, tenus en laisse, ou sur les bras.

Si l'un des animaux tolérés était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal, cause du trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourrait obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après signification sous pli recommandé, de la décision de l'assemblée. Ce propriétaire sera astreint à verser cette somme à titre de recette commune particulière, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité des trois/quarts des votants, et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

7) Chauffage des appartements :

Les copropriétaires devront veiller à ce que leur lot privatif soit toujours entièrement chauffé à une température minimum de dix degré centigrades, même s'il n'est pas occupé.

8) Moralité - Tranquillité :

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter ou occuper l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal.

L'emploi des instruments de musique, et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble, et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

9) Appareils électriques :

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influencent pas sur la bonne réception radiophonique.

10) Rideaux, persiennes ou stores

En ce qui concerne les rideaux, persiennes ou stores, seul des rideaux de couleur blanche et des persiennes ou stores de ton pastel, pourront être placés derrière les fenêtres ou baies des parties privatives.

QUATRIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AUX APPARTEMENTS, LOCAUX A USAGE DE BUREAUX.

1) Vente et location.

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

Les propriétaires sont tenus d'annexer aux baux le présent acte de base et le règlement de copropriété et tous autres règlements ou décisions formant la charge de l'immeuble.

Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement général de copropriété, avec ses modifications éventuelles ou avec celles de l'acte de base, entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire, et l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée. Ils contiendront aussi la délégation de loyer prévue au point deux du chapitre 7 de la deuxième partie "Répartition des charges et recettes communes".

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

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

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

Le syndic pourra, sans avoir à motiver sa demande, exiger la communication des baux. En cas de bail verbal, les propriétaires bailleurs sont, à tout le moins, tenus de remettre à leurs locataires un exemplaire de l'acte de base et du règlement général de copropriété et des règlements divers qui forment la charte de l'immeuble, ce qui devra être reconnu "pour décharge" par les locataires.

A défaut, le syndic procurera ces pièces aux intéressés, à leurs frais.

Le syndic est mandaté pour porter à la connaissance des locataires toutes les modifications au règlement de copropriété, ainsi que les décisions et consignes de l'assemblée générale.

En cas d'inobservance de la charte de l'immeuble par un locataire, le propriétaire, après un second avertissement du syndic est tenu de demander la résiliation du bail ou, à défaut, l'assemblée générale à la majorité simple des voix, pourra demander la résiliation du bail.

2) Matières inflammables, dangereuses, insalubres ou inconfortables :

Il ne pourra être établi dans les locaux aucun dépôt de matières inflammables, dangereuses, insalubres ou inconfortables.

Si l'exercice d'une profession exigeait semblable dépôt, une autorisation spéciale pourra être délivrée par l'Assemblée des copropriétaires.

Cette autorisation ne pourra être délivrée qu'après octroi des autorisations administratives nécessaires et après que toutes les dispositions auront été prises pour assurer la sécurité de l'ensemble et éviter toute nuisance à ses occupants.

L'association des copropriétaires n'assumera aucune responsabilité particulière du chef de l'octroi de cette autorisation qui pourrait être retirée pour des motifs justifiés par l'assemblée générale.

D'autre part, les occupants devront veiller spécialement à ne jamais laisser dans leurs locaux privatifs aucun objet en état de décomposition ou dégageant des odeurs désagréables pour les occupants des autres locaux.

Ils devront, suivant la nature de la profession exercée dans leur local, prendre à leurs frais toutes dispositions pour l'élimination, dans leur propre local, de toute odeur particulière.

3) Obligations réelles :

Les diverses obligations imposées aux locaux privatifs constituent des obligations réelles suivant ceux-ci en quelques mains qu'ils passent.

Elles seront opposables à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels ou de jouissance de ces locaux.

Les baux devront, le cas échéant, contenir la mention expresse que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

4) Obligations des propriétaires des parkings et des caves :

Les parkings ne pourront être vendus qu'à des copropriétaires des blocs I à V de la résidence Warocqué.

De même les parkings et les caves ne pourront être loués qu'à des occupants de l'immeuble.

Il ne peut être déposé dans les caves aucune matière en état de décomposition, insalubre ou incommode.

5) Clause arbitrale :

En cas de différend pouvant survenir entre les copropriétaires et l'association des copropriétaires ou entre eux et le syndic, toutes les difficultés d'interprétation ou d'exécution, soit du présent acte de base, au statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, seront soumises à un arbitre statuant en dernier ressort.

Cet arbitre sera choisi de commun accord par les parties ou, à défaut d'accord, par le Président du Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble.

ELECTION DE DOMICILE

Election de domicile est faite par la comparante en son siège social.

De plus, dans chaque convention relative à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributive de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de la situation du bien ; faute de quoi, ce domicile sera de plein droit réputé être élu dans l'immeuble même.

Il sera toutefois loisible aux parties de faire toutes sommations ou significations au domicile réel des parties ou au domicile élu dans un acte de vente ultérieur.

DONT ACTE.

Fait et passé à Mons, lieu et date que dessus.

Lecture faite, la comparante et le Notaire ont signé.

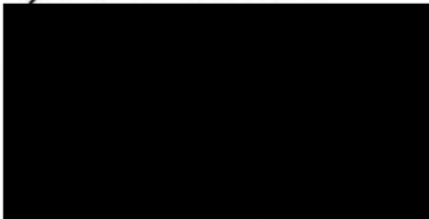
Suivent les signatures.

Enregistré au premier bureau de l'enregistrement à Mons, le vingt et un mars mil neuf cent nonante-sept. Volume 1071 folio 78, case 17 vingt rôles sans renvoi.

Reçu mille francs.

Le Receveur J-P MARQUIN.

Dépôt	60	3564	au bureau des
Trans	5418		
Exc.		2813197	
Sal. T	14448	12317	9
Sal. I.			
G	90		vingt mille seize francs
Total	20016	Compte	3164 Le Conservateur



G. LEFEBVRE

A VERSER AU
 CCP 000-1341914-18
 DE G. LEFEBVRE
 CONSERVATEUR
 A CHARLEROI

N937392



ACP résidence "**LE WAROCQUE**"
 Rue du Seigneur, 1-9
7170 LA HESTRE

Décompte des charges

Exercice 2025

CHARGES DE L'EXERCICE			
		Répartition	Total
A. Dépenses relatives au bâtiment			
61012002	ASCENSEURS GROS TRAVAUX	32	6.582,60
61023000	PARLOPHONIE/VIDEOPHONIE AILE 5	2282	2.053,64
61073000	ENTRETIEN TOITS	10000	7.532,00
61077000	PETITS TRAVAUX ENTRETIEN	10000	601,44
61037000	AUTRE ENTR EVAC, EGOU, ET INST DE POM	10000	2.704,00
61078000	TRAVAUX SUR SURPRESSEUR EAU	10000	1.484,71
61400000	ASSURANCE INCENDIE	10000	8.006,98
65000000	FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTE	10000	45,00
Sous-total A			29.010,37
B. Dépenses résidentielles ou locatives			
61010000	CONTROLE ASCENSEURS	32	2.137,24
61011000	CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENCEURS	32	3.520,00
61012001	ENTRET. ET REP. ASCENS. NON COMPRIS	32	4.547,40
61013000	TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEURS	32	625,84
61041000	ENTRETIEN PORTE DE GARAGE	10000	2.737,78
61050000	NETTOYAGE BATIMENT SELON CONTRAT	10000	5.211,28
61054000	ORD MENAG/PMC/PAPIER ET VERRE SELON	10000	5.284,02
61060000	ENTRE JARD ET ENV IMMED SELON CONTR	10000	1.497,00
61210000	ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	34	5.126,67
Sous-total B			30.687,23
C. Dépenses de gestion et d'administration			
61300000	HONORAIRES SYNDIC	34	8.538,00
61604000	FRAIS ADMINISTRATIFS	10000	522,88
Sous-total C			9.060,88
D. Dépenses privatives			
61038000	COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	34	848,31
61200000	EAU REDEVANCE FIXE ET CONSOMMATION	u	7.953,56
61650000	ATTESTATIONS ARTICLE 577-11 CC	p	231,00
Sous-total C			9.032,87
Charges de la période			77.791,35