

ACTE DE BASE
RESIDENCE « AUBELINE »

Table des matières

Rép.n°	1
EXPOSE PRÉLIMINAIRE	5
A. Description du terrain et origine de propriété	5
B. Permis d'urbanisme – Division – Renonciation au droit d'accession	6
1.- Projet – permis d'urbanisme	6
2.- Division	6
3.- Renonciation au droit d'accession.....	6
4.- Informations	7
TITRE I.- ACTE DE BASE	7
Chapitre I. – Désignation de l'ensemble immobilier – Mise sous le régime de la copropriété forcée – Annexes aux statuts - Servitudes	7
1.- Désignation de l'ensemble immobilier	7
2.- Mise sous le régime de la copropriété forcée	8
3.- Annexes aux statuts – Permis – Plans – Tableau des quotes-parts – Cahier des charges – Règlement d'ordre intérieur.....	9
4.- Servitudes issues des titres de propriété	10
5.- Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.	14
Constitution de servitudes.	15
6.- Prescriptions urbanistiques.....	16
7.- Gestion des sols pollués	17
8.- Précadastration	19
9.- Situation hypothécaire.....	21
Chapitre II.- Description des parties privatives et des parties communes – Fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.....	21
1.- Généralités.....	21
2.- Description des parties privatives et communes et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative	21
3.- Valeur respective des lots.....	26
4.- Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux - Détermination de leur caractère privatif ou commun.....	27
Chapitre III.- Modifications éventuelles aux statuts et aux plans – Renonciation au droit d'accession.....	31
1. Modifications éventuelles aux statuts.....	31
2. Modifications éventuelles aux plans.....	32
3.- Renonciation au droit d'accession.....	32
TITRE II – REGLEMENT DE COPROPRIETE	32
Chapitre I.- Expose général	32
Article 1.- Définition et portée	32
Chapitre II.- Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes.....	33

Article 2. Destination des lots.....	33
Article 3. Jouissance des parties privatives	33
Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives et de certaines parties communes	35
Article 5.- Interdictions.....	38
Article 6.- Transformations	39
Chapitre III.- Travaux – Réparations - Entretien.....	40
Article 7.- Généralités.....	40
Article 8.- Genre de réparations et travaux.....	40
Article 9.- Réparations ou travaux.....	40
Article 10.- Autres réparations ou travaux	40
Article 10 bis. Travaux aux parties communes – droits des copropriétaires et des opérateurs de service d'utilité publique agréés	40
Article 11.- Servitudes relatives aux travaux.....	41
Article 12.- Nettoyage	42
Article 13.- Abords et jardin.....	42
Chapitre IV.- Charges communes	43
Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes	43
Article 15.- Chauffage – Eau chaude sanitaire	45
Article 16.- Eau froide	45
Article 17.- Électricité	45
Article 18.- Impôts.....	46
Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire	46
Article 20.- Recettes au profit des parties communes	46
Article 21.- Modification de la répartition des charges	46
Article 22.- Cession d'un lot	47
Article 23.- Fonds de roulement	49
Article 24.- Fonds de réserve.....	50
Article 25.- Solidarité - Paiement des charges communes	50
Article 26.- Recouvrement des charges communes.....	51
Article 27.- Comptes annuels du syndic	51
Chapitre V.- Association des copropriétaires – Assurances	52
Article 28.	52
Chapitre VI.- Dispositions générales.....	52
Article 29.- Renvoi au Code civil.....	52
Article 30.- Langues	52
Article 31.- Règlement d'ordre intérieur	52
DISPOSITIONS FINALES	54

ACTE DE BASE – STATUTS DE COPROPRIETE
--

Association des copropriétaires de la Résidence « AUBELINE »

Siège social : 5590 Ciney, rue Edouard Dinot, 14-16

L'AN DEUX MILLE VINGT

Le quinze décembre

Par devant Nous, **Amélie PERLEAU**, Notaire associé à Ciney, agissant pour compte de la société privée à responsabilité limitée « Jean-Pierre MISSON et Amélie PERLEAU, Notaires associés » dont le siège est à Ciney,

ONT COMPARU :

A. La **société anonyme** « **FONCIERE INVEST** », ayant son siège social à 5100 Wierde (Namur), rue du Fort d'Andoy, 5, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0536.602.911.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Catherine LUCY, à Wellin, le 1^{er} juillet 2013, publié aux annexes du Moniteur belge du 22 juillet 2013 sous le numéro 13113406, suivi d'un acte rectificatif reçu par le même notaire, le 30 avril 2014, publié aux annexes du Moniteur belge du 30 mai 2014, sous le numéro 20140530/0108993.

Ici représentée par Madame VANTOMME Elodie, Brigitte, Marie, Elvine, née à Ottignies-Louvain-la-Neuve, le vingt-huit septembre mil neuf cent septante-neuf (NN 79.09.28-080.26), domiciliée à 6800 Libramont-Chevigny, rue des Chasseurs Ardennais, 27, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par le conseil d'administration aux termes de l'acte constitutif susvanté.

De première part, ci-après dénommée « le Propriétaire du terrain ».

B. La **société simple momentanée** « **AUBELINE** », constituée par convention datée du 3 décembre 2020, sans personnalité juridique mais immatriculée à la TVA sous le numéro BE 0759.673.316, constituée des sociétés anonymes suivantes, chacune à concurrence de 50 % :

- Thomas & Piron Bâtiment SA, ayant son siège à 5100 Wierde, rue du Fort d'Andoy 5, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0848.805.725 ;

Ici représentée par la société anonyme Cœur de Ville, membre du comité de Direction, elle-même représentée par son administrateur-délégué, la société à responsabilité limitée J. POLUS, elle-même représentée par son administrateur, Monsieur POLUS Joël, né à Namur le 10 janvier 1977 (N.N. : 770110-339-15), domicilié rue Saint Lambert, 118/14 à 1200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT.

- LIXON SA, ayant son siège à 6030 Charleroi, rue des Chantiers 60, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0401.722.926 ;

Ici représentée par la SRL Virginie DUFRASNE, elle-même représentée par son administrateur Madame DUFRASNE Virginie Anne Marie Hélène, née à Uccle le 10 décembre 1984, inscrite au registre national sous le numéro (841210-130-60), domiciliée 20, Avenue des Hortensias, 1640 RHODE-SAINT-GENESE.

De deuxième part, ci-après dénommée « le Promoteur » ou « la SSM AUBELINE ».

LESQUELLES comparantes sous **A. et B.** ont requis le notaire soussigné d'acter ce qui suit :

EXPOSE PRÉLIMINAIRE

A. Description du terrain et origine de propriété

Le comparant sous A., est propriétaire, comme il est dit ci-après, des parcelles suivantes (ci-après « *le Fonds* ») :

COMMUNE DE CINEY - PREMIÈRE DIVISION (91030 – Ciney)

Une parcelle de terrain cadastrée d'après titre section D, numéro 9E2, partie du numéro 9C2 et partie du numéro 9D2, et suivant matrice du 4 mars 2020 section D numéro **9E2P0000** d'une contenance de six ares soixante-quatre centiares (6a64ca) et numéro **666EP0000** d'une contenance de sept ares nonante et un centiares (7a91ca),

Etant le lot 3 figurant sous couleur mauve au plan levé par la srl GEOFAMENNE, à 5570 Beauraing, rue de la Genette 32, et dressé par Monsieur Damien ROUSSEAU, Géomètre-expert, en date du 29 juillet 2017, lequel plan est resté annexé à un acte reçu par Maître Patricia VAN BEVER, notaire associé à Ciney, le 5 septembre 2017, dont question ci-après à l'origine de propriété.

ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine, ce bien appartenait, sous plus grande contenance, à la Ville de Ciney qui l'avait acquis de l'ASBL « Association des Œuvres Paroissiales de Ciney-Havelange » aux termes d'un acte reçu par Eddy VERLAINE, Commissaire au Comité d'Acquisition d'immeubles de Namur, en date du 17 février 2010, transcrit à Dinant le 8 mars 2010, sous n° 02116.

La comparante sous A. est devenue propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis, avec d'autres biens, de la Ville de Ciney, aux termes d'un acte avenant devant le Notaire associé Amélie PERLEAU de Ciney, le 27 octobre 2016, transcrit au bureau des Hypothèques de Dinant, sous la référence 31-T-07/11/2016-11141.

Le transfert de propriété et de jouissance de ce bien (et d'autres biens) a été constaté aux termes d'un acte reçu par Maître Patricia VAN BEVER, notaire associé à Ciney, le 5 septembre 2017, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant, sous la référence 31-T-15/09/2017-08423.

Aux termes dudit acte, le comparant sous A. a déclaré renoncer à son droit d'accession au profit de la société anonyme « THOMAS & PIRON BATIMENT », ayant son siège social à 5100 WIERDE, rue du Fort d'Andoy, 5, immatriculée à la banque carrefour des entreprises et à la TVA sous le numéro 0848.805.725.

B. Permis d'urbanisme – Division – Renonciation au droit d'accession

1.- Projet – permis d'urbanisme

La société anonyme THOMAS & PIRON BATIMENT précitée a conçu le projet d'édifier sur le bien prédécrit un immeuble de vingt (20) unités de logement (appartements et studios) et vingt (20) caves, outre vingt-trois (23) emplacements de parking extérieurs.

Cette résidence dénommée « Aubeline » fait partie d'un ensemble résidentiel dénommé « Résidences Les Damoiselles ».

Cet ensemble résidentiel a fait l'objet d'un permis d'urbanisme de constructions groupées délivré à la société « THOMAS & PIRON BATIMENT » par le fonctionnaire délégué, Direction de Namur, en date du 18 décembre 2015, sous la référence F0113/91030/UCP3/2015/15//364644, annexé à l'acte de base de la résidence « Appoline » reçu par le Notaire associé Amélie PERLEAU de Ciney, le 2 décembre 2016.

Le Collège communal de Ciney a délivré l'attestation de cautionnement visée par l'article D.IV.74 du CoDT le 19 mars 2020. La SA THOMAS & PIRON BATIMENT a cédé la partie du permis relative à la Résidence Aubeline, à la SSM AUBELINE, par convention sous seing privé en date du 14 septembre 2020.

Le notaire soussigné a attiré l'attention des comparantes sur les articles D.IV92 et D.IV.104 du CoDT.

2.- Division

Les comparantes déclarent que le Fonds visé par le présent acte est le solde d'une propriété plus grande, qui a fait l'objet d'une notification de division en date du 3 août 2017, conformément à l'article D.IV.102 du CoDT, excluant l'exigence d'un permis d'urbanisation.

3.- Renonciation au droit d'accession

La comparante sous A. nous déclare, comme déjà indiqué ci-avant, avoir préalablement aux présentes, renoncé au profit de la société « THOMAS & PIRON BATIMENT », au droit d'accession sur le Fonds lui appartenant et sur lequel sera érigé l'immeuble objet du présent acte.

L'acte de renonciation au droit d'accession a été reçu par le Notaire Patricia VAN BEVER de Ciney, le 5 septembre 2017, dont question ci-avant, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant sous la référence 31-T-15/09/2017-08423.

Par convention sous seing privé intervenue entre elles le 14 septembre 2020, avant le début du chantier, la SA Thomas & Piron Bâtiment a cédé le bénéfice de la renonciation au droit d'accession en tant qu'elle concerne les deux parcelles 666EP0000 et 9E2P0000 précitées et à concurrence de cinquante pour cent indivis (50%) à la SA LIXON.

Les deux sociétés constituant la SSM AUBELINE nous déclarent avoir apporté le bénéfice de cette renonciation au droit d'accession à ladite SSM AUBELINE, comparante sous B/.

Les comparantes requièrent le notaire soussigné de confirmer au présent acte ladite cession de renonciation au droit d'accession intervenue antérieurement sous seing

privé, la SSM AUBELINE étant subrogée dans tous les droits et obligations SA Thomas & Piron Bâtiment et de la SA LIXON.

A l'instant, la SA FONCIERE INVEST, comparante sous A/, représentée comme dit est, déclare, en sa qualité de propriétaire, prendre acte de ces cessions de droits et obligations et, pour autant que de besoin, marque son accord.

4.- Informations

Préalablement à la conclusion de toute première vente de chaque unité privative dans le complexe immobilier objet du présent acte, l'acquéreur de l'entité privative recevra copie du présent acte. Tout acte translatif ou déclaratif de droit réel ultérieur, relatif à une entité privative dans l'immeuble objet des présentes devra contenir :

- la mention expresse que le nouveau propriétaire a une parfaite connaissance de l'ensemble des stipulations et prescriptions contenues dans le présent acte et dans ses annexes, que copie lui en a été remise, et qu'il s'oblige expressément, tant pour lui-même que pour ses ayants droit, à en observer strictement toutes les clauses, étant subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent ;

- l'obligation acceptée par le nouveau propriétaire d'imposer à son tour, lors de toute mutation subséquente, et dans les actes appelés à les constater, le respect desdites stipulations et prescriptions.

Cet exposé fait, les comparantes Nous ont requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble.

Le règlement d'ordre intérieur, établi sous seing privé, restera annexé au présent acte.

TITRE I.- ACTE DE BASE

Les comparantes ont déclaré établir par les présentes, ledit acte de base comme suit dudit immeuble qui sera dénommé « **Résidence AUBELINE** ».

Chapitre I. – Désignation de l'ensemble immobilier – Mise sous le régime de la copropriété forcée – Annexes aux statuts - Servitudes

1.- Désignation de l'ensemble immobilier

Commune de CINEY - Première division (91030 – Ciney)

Une propriété en cours de construction, qui sera dénommée résidence « Aubeline », érigée sur les parcelles cadastrées d'après matrice cadastrale du 4 mars 2020 section D numéro 666EP0000 d'une contenance de sept ares nonante et un centiares (7a91ca), et numéro 9E2P0000 d'une contenance de six ares soixante-quatre centiares (6a64ca),

Telles que cette parcelle constitue le lot 3 figurant sous couleur mauve au plan levé par la srl GEOFAMENNE resté annexé à l'acte prévanté reçu par le notaire Patricia VAN BEVER, précitée, le 5 septembre 2017.

2.- Mise sous le régime de la copropriété forcée

Les comparantes déclarent placer ce bien (terrain et constructions) sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans dont question ci-après:

- d'une part, en parties privatives appelées « lot » ou « appartement », « studio », « cave », « emplacement de parking », qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

- d'autre part, en parties communes, dont le terrain, qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix millièmes (10.000èmes) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Le caractère commun de ces parties, qui sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires, ne préjudicie en rien à la répartition des charges relatives à ces parties communes ; ces charges communes pourront être générales ou particulières selon qu'elles seront relatives soit à un ou plusieurs éléments communs intéressant tous les copropriétaires, soit à un ou plusieurs éléments communs n'intéressant que certains d'entre eux.

La distinction entre les charges communes générales ou particulières a été opérée en vue de concilier des impératifs suivants :

- a) que d'une part, seuls les propriétaires concernés, c'est à dire ceux qui ont l'usage d'un ou plusieurs éléments communs, doivent payer les charges résultant de cet usage ;

- b) que d'autre part, tous les copropriétaires doivent participer au vote de toutes les décisions relatives à la copropriété et, en contrepartie, en assumer la responsabilité financière au prorata de leur quote-part dans les parties communes et non dans les charges communes ;

Le tout sans préjudice à l'article 577-6 § 6 du Code civil.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

L'immeuble comprend **les lots suivants** à l'exclusion des « cave », et « emplacement de parking » : **vingt (20) appartements et studios.**

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

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot (appartement, studio, cave, emplacement de parking) avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes de l'immeuble à appartements en ce compris dans le terrain.

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

Les acquéreurs de lots, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous

actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

3.- Annexes aux statuts – Permis – Plans – Tableau des quotes-parts – Cahier des charges – Règlement d'ordre intérieur

Les comparantes nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes les documents suivants, le permis d'urbanisme de constructions groupées précité, délivré le 18 décembre 2015, étant resté annexé à l'acte de base de la résidence « Appoline » reçu par le Notaire associé Amélie PERLEAU de Ciney, le 2 décembre 2016 :

a) Annexe 1 : Plans d'exécution

Un ensemble de plans d'exécution dressés par la SRL Nové Architectes, à 5570 BEAURAING, Place de Seurre, 17 à BEAURAING et la SA SIA, société Internationale d'architecture, à 5101 LOYERS, avenue des Dessus de Lives, 6, plans sur lesquels est basée la description des parties privatives, étant les plans dénommés comme suit :

- Immeuble 4 - Coupe AA
- Immeuble 4 - Coupe BB
- Immeuble 4 - Coupe CC
- Immeuble 4 - Coupe DD
- Immeuble 4 – Implantation - coupe EE
- Immeuble 4 - Sous-sols
- Immeuble 4 - Rez de chaussée
- Immeuble 4 - Etage 2
- Immeuble 4 - Etage 1
- Immeuble 4 - Comble
- Immeuble 4 - Façade avant
- Immeuble 4 - Façade arrière
- Immeuble 4 – Façade latérale droite
- Immeuble 4 – Façade latérale gauche

Ces documents forment une première annexe signée ne varietur par les parties et le Notaire (annexe 1).

b) Annexe 2 : Tableau des quotes-parts dans les parties communes et des quotités de charges ainsi que la note explicative de la méthode de détermination des quotes-parts dans les parties communes générales de la résidence

Un tableau des quotes-parts a été établi sur la base d'une note explicative de la méthode de détermination des quotes-parts dans les parties communes générales de la résidence, dressée par la SRL NOVE Architectes et la SA Thomas & Piron Bâtiment, précitées, en date du 10 juillet 2020.

Ces tableau et note explicative forment une deuxième annexe signée ne varietur par les comparantes et le notaire (annexe 2).

Les parties sollicitent l'application des articles 26, 3^e alinéa, 2^o du Code des Droits d'Enregistrement, de même que l'article 1, alinéa 4 de la Loi Hypothécaire.

Les parties certifient que ces documents sont repris dans la base de données des plans de délimitation comme dit ci-avant, sans avoir été modifiés depuis lors.

Les parties comparantes et le notaire instrumentant demandent la transcription de ces documents en application de l'article 1^{er}, alinéa 4 de la loi hypothécaire.

c) Annexe 3 : Cahier des charges.

Le cahier des charges des travaux, étant intitulé « *Résidence AUBELINE - Immeuble résidentiel de 20 appartements – Cahier spécial des charges– indice 0 du 01.12.2020* ». Ce cahier des charges est susceptible de modifications en cours de travaux, notamment pour des impératifs techniques.

Ce cahier des charges forme une troisième annexe signée ne varietur par les comparantes et le notaire (annexe 3).

d) Annexe 4 : Conditions générales de vente.

Ces conditions générales de vente forment une quatrième annexe signée ne varietur par les comparantes et le notaire (annexe 4).

e) Annexe 5 : Règlement d'ordre intérieur.

Le règlement d'ordre intérieur, établi sous seing privé conformément à l'article 577-4 paragraphe 2 du Code civil.

Ce règlement forme une cinquième annexe signée ne varietur par les comparantes et le notaire (annexe 5).

f) Annexe 6 : Plan de servitude.

Le plan délimitant l'assiette de la servitude constituée ci-après au profit de la parcelle voisine cadastrée n° 9C2P0000.

Ce plan forme une sixième annexe signée ne varietur par les comparants et le notaire (annexe 6).

g) Annexe 7 : Lettre du Gouvernement wallon du 16 novembre 2020 relative au SAR Cinéma Caméo dont il sera question ci-après.

Cette lettre forme une septième annexe signée ne varietur par les comparants et le notaire (annexe 7).

Les comparantes dispensent expressément le Notaire soussigné de transcrire l'annexe 1.

L'ensemble de ces documents forme les statuts de la Résidence « Aubeline » qui est ainsi juridiquement créée ; ces documents se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

Les comparantes ont ensuite déclaré reconnaître leur signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

4.- Servitudes issues des titres de propriété

A. Il est stipulé dans un acte du Bourgmestre de la Ville de Ciney en date du 29 mars 1999, visant la vente par l'Economie Populaire (EPC) à la Ville de Ciney d'une maison rue Charles Capelle, 12, cadastrée à l'époque 8D8pie, un terrain vague cadastré 8E8, entrepôts et garages cadastrés 7T2pie et une maison, rue Edouard Dinot, 30, cadastrée 7T2pie, l'ensemble d'une contenance d'un hectare douze ares quinze centiares (1ha 12a 15ca) inclus dans le périmètre tracé sous liseré jaune sur le plan levé et dressé le 24 mai 1995, par M. Luc CORDIER, géomètre-expert immobilier à la SPRL Expertises Topographies Cordier de Pont-à-Celles, ce qui suit :

« Dispositions particulières

L'acquéreur garantit les servitudes existantes de passage, d'écoulement des eaux, de passage de lignes électriques, d'alimentation en eau et de téléphonie.

Il reconnaît expressément la nécessité d'une servitude d'accès aux entrepôts cadastrés ou l'ayant été à Ciney-1^{ère} Division-Section D, n°7a3 esplanade, quais de débarquement et bâtiments.

A cette fin, l'acquéreur s'engage à aménager deux voiries d'accès permettant la jonction entre ladite esplanade et la voirie destinée à être intégrée dans le domaine public et à relier entre elles les rue Edouard Dinot et Charles Capelle, situées respectivement au sud/sud-est et à l'ouest du périmètre délimitant la superficie vendue.

Ces accès seront de largeur égale à la voirie communale précitée et les travaux les concernant se limiteront à cette fonction.

Cette servitude d'accès est établie au profit de la partie venderesse et à celui des occupants et propriétaires actuels et à venir.

La partie acquéreuse ajoute que, dans le cadre du projet de rénovation du site objet de la présente vente, lors de la réalisation du nouveau réseau d'égouttage, seront inclus les raccordements à celui-ci que la partie venderesse sollicitera alors.

Pour sa part, la partie venderesse s'engage, quant à elle, à garantir une servitude d'accès à l'immeuble sis rue Edouard Dinot, 30, cadastré ou l'ayant été à Ciney 1^{ère} Division Section D n°7t2 partie et intitulé « habitation » sur le plan joint aux présentes.

Cette servitude doit permettre un passage aux besoins de l'habitation et aux fins d'une utilisation normale de la propriété, ce également à tout véhicule approprié et uniquement dans les limites des nécessités ci-dessus décrites.

Sa surface est déterminée selon une largeur fixée à 8 mètres de la façade sud-sud-est de l'immeuble et selon une longueur ne pouvant excéder celle de ce dernier.

Le fonds-servant ne peut être qu'à l'usage des personnes ayant motif à accéder à l'habitation en cause. »

B. De l'acte du Notaire Jean-Pierre MISSON, à Ciney en date du 26 octobre 2016, contenant un échange entre la Ville de Ciney et la SC l'Economie Populaire à Ciney, il est également extrait textuellement ce qui suit :

« CONDITIONS SPÉCIALES

I. *L'acte précité du 22 juin 2011 contenant bail emphytéotique au profit d'IDEG contient les stipulations littéralement reproduites ci-dessous :*

« 9.- Constitution de servitudes :

« Le bailleur déclare concéder sur la parcelle lui appartenant, section D, numéros 7L3 et 7m3/solde, au profit des biens objet du présent acte :

« a) un droit de passage jusqu'à la voirie publique.

« b) une servitude de pose en sous-sol des câbles nécessaires à l'exploitation du réseau électrique, suivant tracé convenu ou à convenir.

« Sur le parcours des câbles électriques établis ou à établir, le bailleur, tant pour lui-même que pour les occupants éventuels de ses immeubles, s'engage à ne pas exécuter des travaux de construction ou de terrassement, ni aucune plantation, sans l'accord préalable et écrit de l'emphytéote. Il veillera aussi à ce que le niveau actuel du sol n'y soit pas modifié par le déplacement ou l'enlèvement de terres.

« Dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels ou de jouissance, le bailleur ou l'occupant imposeront les mêmes obligations à tout acquéreur, locataire ou ayant-droit.

« A la fin du bail, l'emphytéote pourra maintenir les canalisations placées en sous-sol.»

La comparante d'une part, la Ville de Ciney, est subrogée dans tous les droits et obligation de la scrl E.P.C. résultant de ces stipulations.

II. La Ville de Ciney, comparante d'une part reconnaît la nécessité, après la cession à son profit comme indiqué ci-avant de la parcelle de 3 ares 80 centiares prise dans les parcelles cadastrées, en nature de bâtiment de bureaux et entrepôt, numéros 7P3 et 7E3, d'une servitude d'accès aux dits bâtiments et de manière générale aux biens demeurant la propriété de la SCRL E.P.C. dans ce site.

(...)

III. Le Notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que les biens décrits ci-dessus sont compris dans un site d'activité économique qui a fait l'objet de deux arrêtés ministériels de la Région Wallonne, stipulant que ce site est désaffecté et doit être assaini ou rénové :

a) le premier (arrêté provisoire) du 9 Juillet 1998, transcrit aux hypothèques à Dinant le 10 Novembre 1998, volume 12049, n° 10.

b) le 2ème (arrêté définitif) du 17 Mars 1999, transcrit aux hypothèques à Dinant le 26 Avril 1999, volume 12172, n° 15.

Les parties déclarent avoir été informées de ce que les biens inclus dans ce site sont soumis à l'application des articles 167 à 171 du CWATUP qui prévoient notamment que leurs propriétaires ne peuvent les aliéner ou les grever de droits réels sans l'autorisation du Gouvernement.

Il est ici relevé que l'autorisation précitée du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal, datée du 14 mars 2016, mentionnent que les biens concernés sont inclus dans le site SAR/DCR118 dit « Ancien site EPC », alors que les arrêtés ministériels des 9 juillet 1998 et 17 mars 1999, tels qu'ils ont été transcrits comme indiqué ci-avant désignent le site sous n° SAE/DCR99 dit « pharmacies coopératives E.P.C. Familia ». »

L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations résultant le cas échéant de ce qui précède. »

C. Dans l'acte précité avenu devant le Notaire associé Amélie PERLEAU de Ciney, le 27 octobre 2016 contenant vente par la Ville de Ciney au comparant sous A., il est textuellement repris :

« CREATION DE SERVITUDES :

I. Le vendeur conserve la propriété du parking souterrain repris en hachuré au plan ci-annexé, ainsi que de ses attributs (rampe d'accès, cabanon de ventilation, escaliers d'accès).

Par la présente, les comparants créent une servitude de surplomb à titre perpétuel et réel d'une contenance de 51 centiares telle que reprise sur hachuré turquoise au plan du 8 juin 2016 ci-annexé.

L'acquéreur est ainsi autorisé à ériger une construction (immeuble n°2 dans le cadre du permis d'urbanisme délivré le 18 décembre 2015) située pour partie au-dessus de la rampe d'entrée du parking restant appartenir au vendeur.

II. Les comparants créent en outre une servitude de passage à titre perpétuel afin de permettre aux piétons d'accéder depuis le parking public (restant appartenir au vendeur) aux sous-sols des immeubles 1 et 2 qui seront construits par l'acquéreur conformément audit permis d'urbanisme.

III. Le vendeur s'engage en outre à laisser en tout temps l'accès au moyen d'un véhicule au parking public à tous les occupants des immeubles qui seront construits sur le bien, objet des présentes. Cette servitude d'accès carrossable est conférée à titre réel et perpétuel.

IV. De plus, la division du plus grand ensemble immobilier, dans lequel est repris le bien présentement vendu, peut provoquer l'établissement entre les différents

lots, d'un état de choses qui constitue une servitude quand ces lots appartiennent à des propriétaires différents. Les servitudes ainsi créées trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil. Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;*
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature ;*

ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;

- des surplombs, à ce sujet, il est rappelé que le vendeur conserve la propriété du parking souterrain. L'assiette se trouvant au-dessus du parking fait partie de la présente vente et toute accession sera la propriété de l'acquéreur aux présentes.*

L'acquéreur s'engage à effectuer ses travaux sans nuire à la structure et à la stabilité du parking. - et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou encore l'usage des lieux.

V. Enfin, conformément à l'article 577-3 du Code Civil, concernant le parking restant appartenir au vendeur et l'assiette du terrain surplombant celui-ci faisant partie de la présente vente, les comparants se sont accordés pour déroger aux règles applicables en matière de copropriété forcée, la nature des biens ne les justifiant pas.

Les comparants s'engagent à respecter ces éventuelles servitudes et à les imposer à tout futur ayant-droit ou ayant-cause des lots concernés. »

D. Dans ledit acte du Notaire associé Amélie PERLEAU de Ciney, du 27 octobre 2016, il est également repris textuellement ce qui suit :

« RETROCESSION DES VOIRIES :

Conformément au permis d'urbanisme délivré le 18 décembre 2015, les comparants Nous requièrent d'acter qu'après réalisation des constructions et infrastructures par l'acquéreur, les voiries et autres espaces publics tels que repris au plan de rétrocession joint au permis, seront rétrocédés à la Commune de Ciney, pour cause d'utilité publique, et ce nonobstant une éventuelle cession anticipée de l'assiette foncière des voiries et autres aménagements publics.

Les comparants conviennent expressément que cette rétrocession sera faite moyennant le maintien au profit des occupants des unités de rez-de-chaussée des immeubles n°1 et n°2 de la jouissance privative des jardins liés à ces unités, lesquels se situent en vertu du permis d'urbanisme délivré le 18 décembre 2015 dont question ci-après, sous hachurés bleus au plan ci-annexé dont les contenances sont respectivement de 2 ares 24 centiares et 3 ares 30 centiares. »

E. Dans l'acte prévanté reçu par le Notaire Patricia VAN BEVER, précitée, le 5 septembre 2017, il est repris textuellement ce qui suit :

« RETROCESSION DES ASSIETTES AFFECTEES AUX FUTURES VOIRIES ET AUTRES ESPACES PUBLICS:

Conformément au permis d'urbanisme délivré le 18 décembre 2015, les comparants Nous requièrent d'acter que les voiries et autres espaces publics tels que repris sous le lot « 4 » et liseré jaune au plan de division du 29 juillet 2017 établi par la sprl GEOFAMENNE, sont rétrocédés à la Commune de Ciney, pour cause d'utilité publique.

Cette rétrocession est immédiate.

Après aménagement de l'ensemble des espaces publics, un plan de cession as-build sera fourni au Vendeur.

Un exemplaire dudit plan dressé par Monsieur Damien ROUSSEAU, pour la SPRL GEOFAMENNE, à Beauraing, en date du 29 juillet 2017 demeurera ci-annexé après avoir été signé ne varietur par les parties et le notaire soussignée.

Le LOT 4 audit plan porte le nouvel identifiant parcellaire suivant : D 666F P 0000....

CONDITIONS SPECIALES :

Les comparants ont convenu que cette rétrocession est faite moyennant le maintien au profit des occupants des unités de rez-de-chaussée des immeubles n°1 et n°2 de la jouissance privative des jardins liés à ces unités, lesquels se situent en vertu du permis d'urbanisme délivré le 18 décembre 2015 dont question ci-après, sous hachurés bleus au plan dont question ci-avant dont les contenances sont respectivement de 2 ares 24 centiares et 3 ares 30 centiares.

La Ville de Ciney confirme laisser la jouissance perpétuelle et gratuite aux occupants des jardins privatifs des immeubles 1 (repris sous hachuré orange) et 2 (repris sous hachuré bleu), se trouvant sur la dalle couvrant le parking (fonds servant), tel que repris au plan de servitudes dressé par Damien Rousseau pour la SPRL GEOFAMENNE le 29 juillet 2017 qui demeurera ci-annexé.

L'entretien de ces zones sera à la charge des fonds dominants respectifs.

En outre, les comparants conviennent que les zones de parterres situées devant les immeubles 2 et 3 et restant appartenir à la Ville de Ciney seront entretenues par les copropriétés concernées, lesquelles en auront, en contrepartie, la jouissance exclusive.

Les comparants s'engagent à imposer le respect desdites servitudes dans tous les actes déclaratifs et translatifs de propriété et de jouissance relatifs à ces parcelles. »

Les acquéreurs des lots privatifs issus du présent acte, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires ayants-droit ou ayants-cause à tout titre ultérieur, seront subrogés dans les droits et obligations résultant des clauses qui précèdent pour autant qu'elles soient d'application à l'immeuble objet des présentes.

5.- Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

La construction de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans dont question plus avant, provoquera l'établissement entre les différents lots, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone - chauffage - télédistribution - etc) servant à l'un ou l'autre lot ainsi qu'au domaine public, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre ou au profit du domaine public, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par le présent acte et grevant les parties communes et privatives de l'immeuble totalement ou partiellement que d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui

oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci tous les travaux d'entretien, de remplacement ou toute vérification sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les gaines, aéras, canalisations, chambres de visite, et caetera ; cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

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

Constitution de servitudes.

1) Les comparantes déclarent que, suivant convention sous seing privé datée du 23 septembre 2020, elles ont convenu avec le propriétaire de la parcelle voisine cadastrée section D, numéro 9C2P0000 pour une contenance de 4 ares 30 centiares, savoir Monsieur Michel GILSON, né le 14 novembre 1947, domicilié à Ciney, rue Edouard Dinot 12, la création d'une servitude de passage grevant la parcelle 9E2P0000 objet du présent acte au profit de la parcelle 9C2P0000 afin d'améliorer l'accès carrossable du fonds bénéficiaire.

L'assiette de cette servitude est délimitée sous teinte jaune au plan faisant l'objet de l'annexe 6 précitée.

Cette servitude sera gratuite et perpétuelle.

2) Il est créé au profit des entités privatives avec jardin du rez-de-chaussée de la résidence Augustine voisine, actuellement cadastrée comme suit :

COMMUNE DE CINEY-PREMIERE DIVISION (91030 - Ciney)

Un immeuble à appartements multiples étant la résidence « Augustine » érigé sur un terrain cadastré, suivant extraits cadastraux datés du 2 septembre 2020, section D, numéros 0666GP0000 pour une contenance de dix-huit ares trente et un centiares et 0666HP0000 pour une contenance de nonante-deux centiares, soit pour une contenance totale de dix-neuf ares vingt-trois centiares (19a23ca) faisant partie de l'ensemble résidentiel dénommé « Résidences Les Damoiselles »

Une servitude de passage piétonne sur la zone de circulation et de manœuvre entre les parkings extérieurs privatifs de la résidence Aubeline faisant l'objet du présent acte.

Cette servitude sera gratuite et perpétuelle.

Il s'agit des huit entités suivantes dans la résidence Augustine :

- Appartement duplex C01, connu au cadastre sous l'identifiant D 666GP0005 ;
- Appartement C04, connu au cadastre sous l'identifiant D 666GP0008 ;
- Appartement D01, connu au cadastre sous l'identifiant D 666GP0015 ;
- Appartement D02, connu au cadastre sous l'identifiant D 666GP0016 ;
- Appartement D04, connu au cadastre sous l'identifiant D 666GP0018 ;
- Appartement E01, connu au cadastre sous l'identifiant D 666GP0027 ;
- Appartement E03, connu au cadastre sous l'identifiant D 666GP0029 ;
- Appartement E05, connu au cadastre sous l'identifiant D 666GP0031 ;

Cette servitude sera destinée à permettre notamment l'évacuation des déchets organiques des jardins de la résidence « Augustine » et les déménagements des entités du rez-de-chaussée.

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

6.- Prescriptions urbanistiques

6.1. Affectation urbanistique du bien – Permis – Certificat(s)

Conformément au Code du Développement Territorial (CoDT), le Notaire soussigné a, par sa lettre du 4 mars 2020, interrogé l'Administration Communale de CINEY, sur l'affectation prévue au moment de l'acte par les plans d'aménagement et a demandé toutes informations relatives, notamment, à l'inscription du bien prédécrit sur la liste de sauvegarde ou au classement.

Par sa lettre du 7 avril 2020, la Ville de Ciney a répondu ce qui suit :

« Le bien en cause est situé, en tout ou en partie :

1. en « zone d'habitat » au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort adopté par Arrêté Royal du 22/01/1979 et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité;

2. sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :

➤ Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;

3. en Zone d'habitat du centre de la ville et dans un périmètre d'urbanisation prioritaire au schéma de développement communal adopté définitivement par le conseil communal en séance du 22 octobre 2012 et entré en vigueur le 5 août 2013 (les prescriptions littérales et les plans sont à votre disposition pour consultation au service urbanisme);

4. au Guide communal d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (anciennement Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité) adopté définitivement par le conseil communal en séance du 15 décembre 2014 par Arrêté Ministériel du 14 octobre 2015 et entré en vigueur le 1^{er} mai 2016 (les prescriptions littérales sont à votre disposition pour consultation au service urbanisme),

5. dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (ancien plan communal d'aménagement) "Sainfoin-Saint-Roch", approuvé en date du 26/04/2006;

(...)

7. dans le périmètre d'un site à réaménager : "Cinéma Caméo" arrêté définitif du 10/04/2014 et entré en vigueur à la même date;

(...)

14. dans le périmètre de la carte archéologique;

15. dans le périmètre de la BDES : code couleur bleu;;

(...)

A notre connaissance, le bien dont question:

(...)

*36. est situé en zone d'assainissement Collective au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de Meuse Amont (cfr <http://www.spge.be>) ;
(...) ».*

6.2. Information(s) complémentaire(s) – Absence d'engagement

Sans préjudice à ce qui a été dit ci-avant sous le point 6.1., le propriétaire du terrain déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 alinéas 1 à 3, et, le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4 alinéa 4 du CoDT, hormis ceux objet du(es) permis précité(s).

Pour l'information des comparantes, il est également rappelé :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

6.3. Divers – Déclarations complémentaires du Promoteur

Le Promoteur déclare encore :

- n'avoir connaissance d'aucune infraction en matière d'urbanisme concernant le bien prédécrit ;
- que les constructions ou aménagements qui ont été réalisés de son chef l'ont été, le cas échéant, après autorisation des autorités compétentes ;
- que le bien prédécrit n'est :
 - ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
 - ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;
 - ni repris pastillé à l'inventaire régional et/ou communal du patrimoine ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région ;
 - et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT et le CoPat, ou dans une zone « Natura 2000 ».
- ne pas avoir connaissance de ce que le bien prédécrit :
 - soit soumis au droit de préemption visé aux articles D.IV.17 et suivants du même code ;
 - ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
 - soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites à réaménager ;
 - soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
 - soit situé dans une zone à risques dans le cadre de la couverture du risque d'inondations, telle que définie par l'arrêté royal du 28 février 2007.

7.- Gestion des sols pollués

Les parties sont informées des obligations résultant du Décret de 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (ci-après le « Décret Sol »), en vertu duquel tout cédant doit solliciter, pour chaque parcelle cadastrée ou non, un extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols et informer le cessionnaire de son contenu.

Cela étant rappelé, conformément à l'article 31, paragraphe 2 dudit Décret Sol et aux articles D.IV 99 et 100 du CoDT, le propriétaire du bien déclare ce qui suit.

7.1. Information disponible

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, portant n° 10223154, daté du 25 septembre 2020, portant sur la parcelle 666EP0000 précitée, énonce ce qui suit :

« SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

- *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art.12 §2,3) ? : **Non.***

- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (art. 12§4) ? : **Oui.***

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art.12 §2, 3)

Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art.12 §2, 3)

Néant.

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art.12 §4)

SAR : sites à Réaménager (DGO4) référencée SAR_91030-SAE-0004-02 : « Cinéma Caméo »

<i>CCS/Attestations</i>	<i>A/M²</i>	<i>Date de délivrance</i>	<i>Référence</i>
<i>Ciney 1^{ère} division CINEY Section D n° 9C2</i>			<i>SAR_91030- SAE-0004-02_DOC</i>

Les comparantes déclarent avoir reçu copie dudit extrait.

Il est ici rappelé que la Banque de données de l'état des sols est accessible en ligne sur le site <http://bdes.wallonie.be>.

7.2. Déclaration de non-titularité des obligations

Les comparantes confirment, au besoin, qu'elles ne sont pas titulaires des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret Sol, c'est-à-dire responsables d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation et une phase de traitement de la pollution.

7.3. Déclaration de destination non contractualisée

Interpellé à propos de la destination qu'elles entendent assigner au(x) bien(s), les comparantes déclarent qu'elles entendent l'affecter à l'usage suivant : « Résidentiel ».

Les comparantes déclarent qu'elles ne prennent aucun engagement, de quelque nature que ce soit, à propos de l'état du sol et que le prix de vente des lots sera fixé en considération de cette exonération, sans laquelle elles n'auraient pas contracté. En conséquence, seul l'acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2,15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

7.4. Informations circonstanciées - Site à réaménager

Les comparantes déclarent que le bien, objet des présentes, est situé dans le site à réaménager référencé SARDRC118 dit « Cinéma Caméo » faisant l'objet d'un arrêté définitif du 10 avril 2014 entré en vigueur à la même date arrêtant définitivement le périmètre du site à réaménager.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'ancien article 171 du CWATUPE, applicable à l'époque, le projet a été soumis pour autorisation au Gouvernement Wallon (S.P.W. – DGO 4 – Département de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme – Direction de l'Aménagement opérationnel), par courrier recommandé daté du 22 octobre 2020 (recepisse du 23 octobre 2020).

Par courrier du 16 novembre 2020, le Gouvernement Wallon a notifié son accord. Cette lettre constitue l'annexe 7 au présent acte.

La SMM AUBELINE, représentée comme dit est, s'engage à reprendre toutes les obligations résultant de l'Arrêté précité.

Sans que l'on exige d'elles des investigations préalables, les comparantes déclarent qu'elles ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

8.- Précadastration

Le présent acte de base entraîne la création des lots ci-après décrits.

Les plans ayant servi de base aux formalités de précadastration ont été dressés par la SRL Nové Architectes et la SA SIA précitées le 16 juillet 2020.

Ils sont repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, sous la référence **91030/10407**.

Les comparantes sollicitent l'application des articles 26, 3^e alinéa, 2^o du Code des Droits d'Enregistrement, de même que l'article 1, alinéa 4 de la Loi Hypothécaire et certifie qu'ils n'ont pas été modifiés depuis lors.

Les parties communes et les lots privatifs sont précadastrés à la liste de réservation comme suit :

PARTIES COMMUNES

- Parties communes générales : D 667A P0000
- Parties communes spéciales BLOC A : D 667A P0001
- Parties communes spéciales BLOC B : D 667A P0002

BLOC A

- Appartement A0.1 : « D 667A P0003 »
- Studio A0.2 : « D 667A P0004 »
- Appartement A0.3 : « D 667A P0005 »
- Appartement A1.1 : « D 667A P0006 »
- Studio A1.2 : « D 667A P0007 »
- Appartement A1.3 : « D 667A P0008 »
- Appartement A2.1 : « D 667A P0009 »
- Studio A2.2 : « D 667A P0010 »
- Appartement A2.3 : « D 667A P0011 »

BLOC B

- Appartement B0.1 : « D 667A P0012 »
- Appartement B0.2 : « D 667A P0013 »
- Studio B0.3 : « D 667A P0014 »

- Appartement B1.1 : « D 667A P0015 »
- Appartement B1.2 : « D 667A P0016 »
- Studio B1.3 : « D 667A P0017 »
- Appartement B1.4 : « D 667A P0018 »
- Appartement B2.1 : « D 667A P0019 »
- Appartement B2.2 : « D 667A P0020 »
- Studio B2.3 : « D 667A P0021 »
- Appartement B2.4 : « D 667A P0022 »

SOUS-SOL

- Cave K01 : « D 667A P0023 »
- Cave K02 : « D 667A P0024 »
- Cave K03 : « D 667A P0025 »
- Cave K04 : « D 667A P0026 »
- Cave K05 : « D 667A P0027 »
- Cave K06 : « D 667A P0028 »
- Cave K07 : « D 667A P0029 »
- Cave K08 : « D 667A P0030 »
- Cave K09 : « D 667A P0031 »
- Cave K10 : « D 667A P0032 »
- Cave K11 : « D 667A P0033 »
- Cave K12 : « D 667A P0034 »
- Cave K13 : « D 667A P0035 »
- Cave K14 : « D 667A P0036 »
- Cave K15 : « D 667A P0037 »
- Cave K16 : « D 667A P0038 »
- Cave K17 : « D 667A P0039 »
- Cave K18 : « D 667A P0040 »
- Cave K19 : « D 667A P0041 »
- Cave K20 : « D 667A P0042 »

EXTERIEUR

- Parking extérieur V01 : « D 667A P0043 »
- Parking extérieur V02 : « D 667A P0044 »
- Parking extérieur V03 : « D 667A P0045 »
- Parking extérieur V04 : « D 667A P0046 »
- Parking extérieur V05 : « D 667A P0047 »
- Parking extérieur V06 : « D 667A P0048 »
- Parking extérieur V07 : « D 667A P0049 »
- Parking extérieur V08 : « D 667A P0050 »
- Parking extérieur V09 : « D 667A P0051 »
- Parking extérieur V10 : « D 667A P0052 »
- Parking extérieur V11 : « D 667A P0053 »
- Parking extérieur V12 : « D 667A P0054 »
- Parking extérieur V13 : « D 667A P0055 »
- Parking extérieur V14 : « D 667A P0056 »
- Parking extérieur V15 : « D 667A P0057 »
- Parking extérieur V16 : « D 667A P0058 »
- Parking extérieur V17 : « D 667A P0059 »
- Parking extérieur V18 : « D 667A P0060 »
- Parking extérieur V19 : « D 667A P0061 »
- Parking extérieur V20 : « D 667A P0062 »

- Parking extérieur V21 : « D 667A P0063 »
- Parking extérieur V22 : « D 667A P0064 »
- Parking extérieur V23 : « D 667A P0065 »

9.- Situation hypothécaire

Les comparantes déclarent que les biens prédécrits sont quittes et libres de toutes dettes ou charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques. Les comparantes déclarent en outre que les biens n'ont pas fait l'objet d'un mandat hypothécaire.

Chapitre II.- Description des parties privatives et des parties communes – Fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

La société simple momentanée AUBELINE, par la voix de ses représentants, déclare qu'il résulte des plans annexés que :

1.- Généralités

1.1. Les biens qui font l'objet des présentes seront composés des éléments suivants :

- le terrain d'assiette qui comprendra, outre le bâtiment dont question ci-après, une zone de parkings extérieurs avec espace de circulation vers lesdits emplacements de parkings et abords végétalisés;
- un bâtiment composé de :
 - > un sous-sol commun ;
 - > trois niveaux présentant deux BLOCS, soit :
 - * Un BLOC A comprenant un rez-de-chaussée et deux étages ;
 - * Un BLOC B comprenant un rez-de-chaussée et deux étages ;

Cet ensemble sera dénommé « **AUBELINE** ».

1.2. Dans la description qui va suivre, les diverses parties et entités de ladite résidence sont divisées en :

- parties communes : celles qui concernent la totalité ou une partie de l'ensemble immobilier et qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble;
- parties privatives : celles qui ne concernent que les lots privés et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire.

1.3. La division des immeubles se fait sur base des plans ci-avant mentionnés, ainsi qu'il suit, étant précisé que la gauche ou la droite s'entendent en regardant les immeubles de face et à partir de la voirie.

1.4. La description reprise aux présentes est faite sur base des plans annexés au permis d'urbanisme tels qu'ils ont été précisés et/ou complétés par les plans d'exécution plans ci-avant mentionnés et annexés aux présentes. La numérotation des entités reprise au présent acte est celle reprise aux plans d'exécution, le cas échéant, une précision est apportée dans la description de l'entité privative.

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

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats de

ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées : « appartement », « studio », « cave » ou « emplacement de parking », ou de manière générale « lot » ou « le privatif ». Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme repris au tableau dont question ci-avant et ce conformément à la note explicative.

Les parties privatives et la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, en ce compris le terrain, se répartissent comme suit :

A L'EXTERIEUR :

Vingt-trois emplacements de parking dénommés V01 à V23 (dont un emplacement PMR dénommé V15), comprenant chacun :

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

c) en copropriété et indivision forcée : vingt-cinq / dix millièmes (25/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéros parcellaires réservés : D 667A P0043 à P0065

AU NIVEAU DU SOUS-SOL :

Vingt caves dénommées K01 à K20 (dont une cave PMR dénommé K14), comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec porte.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt / dixmillièmes (20/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéros parcellaires réservés : D 667A P0023 à P0042

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

Dans le BLOC A :

- **L'appartement A0.1**, qui portera le n° de police 16 boîte 02, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, WC, séjour-cuisine, chambre 1, salle de bains, local technique ;

b) en jouissance privative et exclusive : terrasse et jardin ;

c) en copropriété et indivision forcée : cinq cent cinquante-six / dixmillièmes (556/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire réservé : D 667A P0003

- **Le studio A0.2**, qui portera le n° de police 16 boîte 01, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour-cuisine, salle de bains avec WC ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-six / dixmillièmes (266/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
Numéro parcellaire réservé : D 667A P0004

- **L'appartement A0.3**, qui portera le n° de police 16 boîte 03, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour-cuisine avec coin chambre, local technique, WC, salle de bains, chambre 1, chambre 2 ;
b) en jouissance privative et exclusive : terrasse ;
c) en copropriété et indivision forcée : six cent vingt-huit / dixmillièmes (628/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
Numéro parcellaire réservé : D 667A P0005

Dans le BLOC B :

- **L'appartement B0.1**, qui portera le n° de police 14 boîte 01, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, chambre 1, chambre 2, salle de bains, séjour-cuisine, local technique, WC ;
b) en jouissance privative et exclusive : terrasse ;
c) en copropriété et indivision forcée : six cent vingt-huit / dixmillièmes (628/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
Numéro parcellaire réservé : D 667A P0012

- **L'appartement B0.2**, qui portera le n° de police 14 boîte 02, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, local technique, salle de bains, chambre 1, séjour-cuisine, WC ;
b) en jouissance privative et exclusive : terrasse ;
c) en copropriété et indivision forcée : cinq cent deux / dixmillièmes (502/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
Numéro parcellaire réservé : D 667A P0013

- **Le studio B0.3**, qui portera le n° de police 14 boîte 03, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, salle de bains avec WC, séjour-cuisine avec coin chambre ;
b) en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante et un / dixmillièmes (261/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
Numéro parcellaire réservé : D 667A P0014

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

Dans le BLOC A :

- **L'appartement A1.1**, qui portera le n° de police 16 boîte 12, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, WC, séjour-cuisine, chambre 1, salle de bains, local technique ;
b) en jouissance privative et exclusive : balcon ;
c) en copropriété et indivision forcée : trois cent quatre-vingt-neuf / dixmillièmes (389/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
Numéro parcellaire réservé : D 667A P006

- **Le studio A1.2**, qui portera le n° de police 16 boîte 11, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour-cuisine, salle de bains avec WC ;
b) en jouissance privative et exclusive : balcon ;
c) en copropriété et indivision forcée : deux cent nonante / dixmillièmes (290/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
Numéro parcellaire réservé : D 667A P0007

- **L'appartement A1.3**, qui portera le n° de police 16 boîte 13, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour-cuisine avec coin chambre, local technique, WC, salle de bains, chambre 1, chambre 2 ;
b) en jouissance privative et exclusive : balcon ;
c) en copropriété et indivision forcée : six cent cinq / dixmillièmes (605/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
Numéro parcellaire réservé : D 667A P0008

Dans le BLOC B :

- **L'appartement B1.1**, qui portera le n° de police 14 boîte 11, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, chambre 1, chambre 2, salle de bains, séjour-cuisine, local technique, WC ;
b) en jouissance privative et exclusive : balcon ;
c) en copropriété et indivision forcée : six cent trois / dixmillièmes (603/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
Numéro parcellaire réservé : D 667A P0015

- **L'appartement B1.2**, qui portera le n° de police 14 boîte 12, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, local technique, salle de bains, chambre 1, séjour-cuisine, WC ;
b) en jouissance privative et exclusive : balcon ;
c) en copropriété et indivision forcée : quatre cent soixante-six / dixmillièmes (466/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
Numéro parcellaire réservé : D 667A P0016

- **Le studio B1.3**, qui portera le n° de police 14 boîte 14, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, salle de bains avec WC, séjour-cuisine avec coin chambre ;
b) en jouissance privative et exclusive : balcon ;
c) en copropriété et indivision forcée : trois cent un / dixmillièmes (301/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
Numéro parcellaire réservé : D 667A P0017

- **L'appartement B1.4**, qui portera le n° de police 14 boîte 13, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour-cuisine, local technique, salle de bains, WC, chambre 1 ;
b) en jouissance privative et exclusive : balcon ;
c) en copropriété et indivision forcée : quatre cent quatre-vingts / dixmillièmes (480/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
Numéro parcellaire réservé : D 667A P0018

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

Dans le BLOC A :

- **L'appartement A2.1**, qui portera le n° de police 16 boîte 22, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, WC, séjour-cuisine, chambre 1, salle de bains, local technique ;
- b) en jouissance privative et exclusive : balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : trois cent quatre-vingt-neuf / dixmillièmes (389/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire réservé : D 667A P0009

- **Le studio A2.2**, qui portera le n° de police 16 boîte 21, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour-cuisine, salle de bains avec WC ;
- b) en jouissance privative et exclusive : balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : deux cent nonante / dixmillièmes (290/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire réservé : D 667A P0010

- **L'appartement A2.3**, qui portera le n° de police 16 boîte 23, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour-cuisine avec coin chambre, local technique, WC, salle de bains, chambre 1, chambre 2 ;
- b) en jouissance privative et exclusive : balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : six cent cinq / dixmillièmes (605/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire réservé : D 667A P0011

Dans le BLOC B :

- **L'appartement B2.1**, qui portera le n° de police 14 boîte 21, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, chambre 1, chambre 2, salle de bains, séjour-cuisine, local technique, WC ;
- b) en jouissance privative et exclusive : balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : six cent deux / dixmillièmes (602/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire réservé : D 667A P0019

- **L'appartement B2.2**, qui portera le n° de police 14 boîte 22, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, local technique, salle de bains, chambre 1, séjour-cuisine, WC ;
- b) en jouissance privative et exclusive : terrasse ;
- c) en copropriété et indivision forcée : trois cent septante-huit / dixmillièmes (378/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire réservé : D 667A P0020

- **Le studio B2.3**, qui portera le n° de police 14 boîte 24, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, salle de bains avec WC, séjour-cuisine avec coin chambre ;

b) en jouissance privative et exclusive : balcon ;
c) en copropriété et indivision forcée : trois cent six / dixmillièmes (306/10.000)
dans les parties communes dont le terrain.
Numéro parcellaire réservé : D 667A P0021

- **L'appartement B2.4**, qui portera le n° de police 14 boîte 23, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour-cuisine, local technique, salle de bains, WC, chambre 1 ;
b) en jouissance privative et exclusive : balcon ;
c) en copropriété et indivision forcée : quatre cent quatre-vingts / dixmillièmes (480/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
Numéro parcellaire réservé : D 667A P0022

OBSERVATION :

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

2) *Les emplacements de parking extérieurs (en dalles béton gravier type alvéolé à l'exception de l'emplacement V15 en pavé béton tout comme la zone de circulation), sont des lots privatifs faisant partie de l'environnement ornemental de l'immeuble, à ce titre les propriétaires de ces emplacements devront entretenir ou faire entretenir ceux-ci en bon père de famille (tonte, renouvellement des dalles et/ou du gazon,...). En cas de défaut d'entretien, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du ou des propriétaire(s) défaillant(s).2)*

Chaque fois que, dans les présents statuts de copropriété ou dans le règlement d'ordre intérieur, il est fait référence à la « jouissance » privative et exclusive d'un jardin, d'une terrasse ou d'un balcon, il faut également entendre par là le « droit d'usage » tel que visé par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit sur la copropriété.

3.- Valeur respective des lots.

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base de la note explicative dont question ci-avant.

Conformément à cette note, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf :

- Dans le cas de l'exercice du droit temporaire réservé au Promoteur de

modifier l'acte de base, tel que prévu plus après ;

- Dans les cas prévus à l'article 577-7, paragraphe 3, alinéa 2 du Code civil. Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

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

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

4.- Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux - Détermination de leur caractère privatif ou commun

4.1. Parties communes.

Les parties communes sont divisées en quotes-parts attribuées aux lots suivant un mode de répartition énoncé ci-avant.

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

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il sera expliqué plus après.

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

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

Sauf les précisions apportées ci-après, sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

4.1.1. Sol

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire, nonobstant, le cas échéant, l'usage privatif de jardins.

4.1.2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun.

Il en est également ainsi du terrain situé sous les abords ,sous le jardin à jouissance privative et sous les emplacements de parking.

4.1.3. Gros murs

Les gros murs sont communs.

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

4.1.4. Murs intérieurs séparant des lots

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

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses et/ou balcons à jouissance privative, qui doit être considérée comme mitoyenne.

4.1.5. Murs intérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

4.1.6. Murs intérieurs d'un lot

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

4.1.7. Murs de clôture

Les murs entourant les abords, chemins d'accès, jardin à jouissance privative, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Les clôtures et/ou les haies séparant le jardin à jouissance privative du reste de la résidence sont parties communes à charge d'entretien du copropriétaire concerné. A défaut d'entretien desdites clôtures et/ou haies, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du copropriétaire défaillant.

4.1.8. Murs (revêtements et enduits)

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

4.1.9. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

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

4.1.10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif. A l'intérieur des locaux privatifs, ils sont privatifs ; à l'extérieur ils sont communs.

4.1.11. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont communs.

Le caractère de propriété privative est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot qu'ils desservent exclusivement.

4.1.12. Toit

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

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

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

Les locaux techniques sont également des éléments communs avec toutes les installations s'y trouvant.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble ; ceci sans préjudice des droits accordés, en vertu de l'article 577-2 paragraphe 10 du Code civil, aux copropriétaires individuels et aux opérateurs de service d'utilité publique agréés.

4.1.13. Façades

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

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

4.1.14. Fenêtres

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

Lorsque les châssis sont en P.V.C., à l'exception des portes d'entrée de l'immeuble et des portes donnant accès aux parties communes, l'entretien sera réalisé par chaque copropriétaire en bon père de famille.

Pour les autres portes dont question ci-dessus, les travaux de peinture (entretien quinquennal) sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

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

4.1.15. Escaliers

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

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les copropriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

4.1.16. Portes palières

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

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

4.1.17. Canalisations - Raccordements généraux

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

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot, qu'elles se trouvent situées à l'intérieur ou à l'extérieur du lot desservi.

4.1.18. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les pompes de relevage, les dégagements du sous-sol, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles, l'abri à vélos, les communs en général, l'extérieur des bâtiments, est déclaré partie commune.

4.1.19. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les supports pour plantations, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, vidéo-parlophones et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sol, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité (dont télédistribution et téléphonie) et les tuyauteries communes de distribution, les chaufferies, le local « poubelles »; à l'extérieur l'abri à vélos.

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

4.1.20. Balcons et terrasses

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

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

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

4.1.21. Garde-corps et balustrades

Il est renvoyé à cet égard aux précisions contenues sous les numéros 4.1.13 et 4.1.20.

4.1.22. Abords

Les abords sont communs et les frais d'entretien constituent une charge commune, sans préjudice du jardin dont la jouissance privative est réservée à un appartement du rez-de-chaussée et dont l'entretien est organisé comme il est dit à l'Article 13 du Règlement de copropriété.

4.1.23. Ascenseur

L'ascenseur est un élément commun.

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large: tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

4.1.24. Antennes

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers copropriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

Le placement d'antennes paraboliques sur les balcons et terrasses à jouissance privative est interdit.

4.1.25. Chauffage central

Les chaudières servant au chauffage des lots sont des éléments communs.

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

S'il est exact que les radiateurs placés dans un lot sont à son usage exclusif, le présent article dénie le droit au propriétaire de les modifier, de les déplacer, de les supprimer ou de les remplacer par des radiateurs de calibre différent.

4.2. Situation juridique des parties communes de l'immeuble

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

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

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots dont elle est l'accessoire et pour la quote-part leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

4.3. Définition des parties privatives

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

Chapitre III.- Modifications éventuelles aux statuts et aux plans – Renonciation au droit d'accession

1. Modifications éventuelles aux statuts

a) Avant la première cession d'un lot

Les comparantes déclarent réserver à leur profit exclusif le droit de modifier les statuts de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur avant la première vente d'un lot.

b) Avant la réception provisoire des parties communes

Les comparantes ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires.

Les comparantes supportent les frais liés à cette modification.

Les comparantes adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit

s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

c) Autres hypothèses

Après la réception provisoire des parties communes concernées ou pour toutes autres causes que celles énoncées au point b) qui précède, les comparantes devront obtenir l'accord de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires, statuant à la majorité requise.

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

2. Modifications éventuelles aux plans

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

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

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

3.- Renonciation au droit d'accession

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

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division du bien en lots et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent des articles 577-3 à 577-14 du Code civil et des dispositions des présents statuts.

TITRE II – REGLEMENT DE COPROPRIETE

Chapitre I.- Expose général

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ;
 - les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ;
- ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au paiement de ces charges.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétente.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

Chapitre II.- Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes

Article 2. Destination des lots

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

Les appartements et studios sont destinés, en principe, à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot, d'une profession libérale non susceptible de causer un trouble de voisinage doit, après avoir fait l'objet, le cas échéant, d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, faire l'objet d'une autorisation en assemblée générale des copropriétaires au quatre cinquièmes si le lot est situé aux étages, ou être portée à la connaissance du syndic ou du promoteur (en attendant la désignation d'un syndic et ou d'un conseil de copropriété) par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle, si le lot concerné est situé au rez-de-chaussée.

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

Article 3. Jouissance des parties privatives

3.1. Principes

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

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

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

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un copropriétaire ou un occupant d'un lot d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels

que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles, le cirage de chaussures.

Les copropriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les lots et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

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

Aucune force motrice ne pourra être installée dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et des moteurs indispensables au bon fonctionnement d'un immeuble moderne.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des copropriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres copropriétaires et occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

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

3.2. Distribution intérieure des locaux

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

Il est interdit aux copropriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, ceci sans préjudice des droits accordés, en vertu de l'article 577-2 paragraphe 10 du Code civil, aux copropriétaires individuels et aux opérateurs de service d'utilité publique agréés.

3.3. Travaux dans les lots

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

3.4. Installations particulières

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions, ordinateurs et chaînes de reproduction musicale est autorisé, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur ; les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble.

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

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

La radio-télédistribution sera installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains copropriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

Le cas échéant, chaque propriétaire devra veiller au bon entretien du système d'alarme installé dans son appartement ou de son studio, conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière.

3.5. Emménagements - Déménagements

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

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

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots par les façades pour autant que la configuration des lieux le permette.

3.6. Inaction d'un copropriétaire

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

3.7. Jardins à jouissance privative et exclusive

Dans les limites de ce qui est exposé sous la rubrique 4.4. et conformément à l'article 19 ci-après, sous leur seule responsabilité et après avoir fait l'objet, le cas échéant, d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, le copropriétaire disposant d'un jardin à jouissance privative est autorisé à y cultiver un potager, pour autant que le potager soit d'une superficie raisonnable par rapport à la surface de son jardin et qu'aucune nuisance ne soit occasionnée aux propriétaires voisins.

Dans les mêmes limites que celles exposées ci-avant, est autorisé le placement, dans ledit jardin, d'un espace de rangement en bois, de type « abri de jardin ».

Les travaux d'aménagement d'un potager et/ou d'un abri de jardin doivent être portés à la connaissance du syndic *ou* du Promoteur (en attendant la désignation d'un syndic et ou d'un conseil de copropriété) par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de ces aménagements.

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

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives et de certaines parties communes

4.1. Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots, ne pourra être modifié que par décision de

l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

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

Tout dispositif d'occultation intérieur (store, tenture, rideau,...) doit obligatoirement être doublé d'un voilage blanc disposé côté châssis afin d'assurer l'homogénéité esthétique de l'immeuble vu de l'extérieur. L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés pourra décider d'une autre teinte.

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

4.2. Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

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

Lorsque les châssis sont en P.V.C., à l'exception des portes d'entrée de l'immeuble et des portes donnant accès aux parties communes, l'entretien sera réalisé par chaque copropriétaire en bon père de famille.

Pour les autres portes dont question ci-dessus, les travaux de peinture (entretien quinquennal) sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

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

4.3. Terrasses et balcons à jouissance privative et exclusive

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

Le titulaire de la jouissance privative et exclusive n'a pas pour autant le droit de construire, ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

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

4.4. Jardins à jouissance privative et exclusive

Lorsque l'usage et la jouissance privative et exclusive d'un jardin ont été attribués à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets – à l'exception de meubles de jardin et de ce qui est indiqué sous la rubrique 3.7. ci-avant - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à trois mètres. Sont également proscrits : les bambous et les plantes à racines « traçantes ».

Il est expressément précisé que :

- a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires ;
- b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires ;
- c) le droit de jouissance privative et exclusive ne peut être séparé du lot auquel il se trouve rattaché.

4.5. Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Le Promoteur se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer tous panneaux, affiches et/ou fléchages qu'elle jugera utiles sur l'immeuble et aux abords de celui-ci et ce, jusqu'à la vente du dernier lot de l'immeuble, sans qu'aucune indemnité ou redevance ne soit due à cet effet à la copropriété.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

4.6. Location

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

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

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

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

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

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

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

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

4.7. Caves

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot dans l'immeuble ; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot dans l'immeuble.

Il est permis aux copropriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

Un copropriétaire peut toujours vendre à un autre copropriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

4.8. Emplacements de parking

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

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé.

Aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

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

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

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable, les zones d'accès et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie ni celles des services de secours.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers les parkings.

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

4.9. Animaux

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic *ou* du Promoteur (en attendant la désignation d'un syndic et/ou d'un conseil de copropriété).

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

4.10. Informations au syndic

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Article 5.- Interdictions

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

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

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

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

Article 6.- Transformations

6.1. Modifications des parties communes

Tous travaux affectant les parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des deux tiers des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des articles 577-2, §10 et 577-8, §4, 4° du Code civil et sans préjudice des éventuelles dispositions dérogatoires spécifiquement convenues dans le présent acte.

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

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

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

6.2. Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots de les diviser en plusieurs lots, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

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

Cette transformation peut se faire pour autant que les autorisations administratives éventuellement requises (permis d'urbanisme, et caetera) soient obtenues, qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

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

Après avoir réuni deux lots, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

Les cloisons de doublage des murs mitoyens et les cloisons des gaines sont des éléments communs et ne peuvent, à ce titre, subir aucune modification sans accord de l'assemblée générale à la majorité requise.

Le Promoteur n'assumera en aucun cas l'introduction et/ou l'obtention d'un permis d'urbanisme éventuellement nécessité par les modifications demandées par un acquéreur d'un lot. Le cas échéant, ces démarches seront à charge de l'acquéreur.

Chapitre III.- Travaux – Réparations - Entretien

Article 7.- Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant la quote-part de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où la loi ou les statuts en décident autrement.

Article 8.- Genre de réparations et travaux

- Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:
- actes conservatoires et d'administration provisoire ;
 - autres réparations ou travaux.

Article 9.- Réparations ou travaux

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux et réparations ayant un caractère conservatoire ou d'administration provisoire, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale, et les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des travaux et réparations conservatoires ou d'administration provisoire, tous les travaux et réparations nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.) disponible sur le site <http://www.cstc.be> (la dernière édition devant être prise en considération).

Article 10.- Autres réparations ou travaux

Les autres travaux et réparations ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relèvent de la mission du syndic, actes dont question à l'article précédent.

Article 10 bis. Travaux aux parties communes – droits des copropriétaires et des opérateurs de service d'utilité publique agréés

Il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans le présent alinéa.

Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui.

Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, et caetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

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

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

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

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

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

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

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

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

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

Les frais seront supportés par le copropriétaire intéressé.

Article 12.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et par les autorités administratives.

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

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre, couloirs des caves, locaux à poubelles, etc.

Article 13.- Abords et jardin

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation des abords communs végétalisés, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur.

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

Le copropriétaire ayant la jouissance privative d'un jardin au rez-de-chaussée doit entretenir de manière régulière et à ses frais exclusifs le jardin en question, *en ce compris, le cas échéant, l'abri de jardin qui s'y trouverait*. A défaut, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du copropriétaire défaillant, à charge pour ce dernier de rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin.

Chapitre IV.- Charges communes

Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes peuvent être divisées en :

- 1) charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot ;
- 2) charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont notamment considérées comme **charges communes générales** :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires (en ce compris les locaux et espaces communs du sous-sol) ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;
- b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) l'entretien de l'espace de circulation vers les emplacements de parking et des abords végétalisés (sans préjudice des dispositions applicables au jardin dont la jouissance exclusive est attribuée à un copropriétaire), ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
- f) les indemnités ou frais de procédure dus par la copropriété ;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit ;
- h) les taxes communales (canalisations, taxe hygiénique,...) ;
- i) l'entretien de l'éventuelle a batterie de secours pour l'exutoire de fumée.
(liste non exhaustive)

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotités dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme **charges communes particulières** :

Les frais d'entretien et de réparation des parties communes spécifiques à chacun des BLOCS A et B, utilisés uniquement par les propriétaires spécifiques à chaque BLOC ;

les charges nées des besoins communs de chaque BLOC comme le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun spécifique à chaque BLOC, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de chaque BLOC.

On distingue dès lors :

a) **Les charges communes particulières du BLOC A** qui se rapportent aux parties communes destinées uniquement du dit BLOC A, telles que l'entrée au rez-de-chaussée, le hall et ses réduits, les dégagements, paliers, escaliers, l'ouvre porte automatique, le parlophone, de même que l'ascenseur etc. En conséquence, ces charges communes particulières seront supportées exclusivement par les copropriétaires des appartements et studios composant ce BLOC, en fonction de la clé de répartition suivante :

- Appartement A0.1	556/4.018
- Studio A0.2	266/4.018
- Appartement A0.3	628/4.018
- Appartement A1.1	389/4.018
- Studio A1.2	290/4.018
- Appartement A1.3	605/4.018
- Appartement A2.1	389/4.018
- Studio A2.2	290/4.018
- Appartement A2.3	605/4.018
Total	4.018/4.018

b) **Les charges communes particulières du BLOC B** qui se rapportent aux parties communes destinées uniquement du dit BLOC B, telles que l'entrée au rez-de-chaussée, le hall et ses réduits, les dégagements, paliers, escaliers, l'ouvre porte automatique, le parlophone, de même que l'ascenseur etc. En conséquence, ces charges communes particulières seront supportées exclusivement par les copropriétaires des appartements et studios composant ce BLOC, en fonction de la clé de répartition suivante :

- Appartement B0.1	628/5.007
- Appartement B0.2	502/5.007
- Studio B0.3	261/5.007
- Appartement B1.1	603/5.007
- Appartement B1.2	466/5.007
- Studio B1.3	301/5.007
- Appartement B1.4	480/5.007
- Appartement B2.1	602/5.007
- Appartement B2.2	378/5.007
- Studio B2.3	306/5.007
- Appartement B2.4	480/5.007
Total	5.007/5.007

Pour ces charges, seuls les copropriétaires concernés prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Premières charges communes

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic *ou* au Promoteur (en attendant la désignation d'un syndic et ou d'un conseil de copropriété) sont :

1. les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité ;
2. le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes ;
3. les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou par la société simple momentanée AUBELINE ;
4. il est ici précisé que l'assurance « Tous Risques Chantier » du promoteur-constructeur ne sera pas transférée ;
5. les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes, sans préjudice aux charges particulières dues par certains copropriétaires.

Article 15.- Chauffage – Eau chaude sanitaire

L'immeuble est doté d'une installation de chauffage commune, laquelle produira l'eau chaude sanitaire pour chacun des lots. Chaque appartement ou studio est pourvu d'un calorimètre enregistrant la quantité de calories consommée par ses occupants.

Les frais d'entretien de l'installation collective sont à charge de chacun des copropriétaires dès la réception provisoire de son appartement ou studio.

Article 16.- Eau froide

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

Les frais de consommation y afférents et la location des compteurs seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

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

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes, sans préjudice aux charges particulières dues par certains copropriétaires, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

L'immeuble est également pourvu de cassolettes destinées aux besoins en eau des parties communes de l'immeuble. Elles sont alimentées en eau via la citerne d'eau de pluie.

Article 17.- Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes, sans préjudice aux charges particulières dues par certains copropriétaires.

Chaque lot est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de ces compteurs et les frais de

consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 18.- Impôts

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

Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du copropriétaire du lot concerné.

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

D'une manière générale, dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 20.- Recettes au profit des parties communes

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

Article 21.- Modification de la répartition des charges

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

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

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

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

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

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

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

Article 22.- Cession d'un lot

22.1. Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, l'offre d'achat ou la promesse d'achat, les informations et documents suivants que le syndic lui communique sur simple demande dans un délai de quinze jours :

- 1) le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
- 2) le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1^{er} et 2 de l'article 577-11 du Code civil ;
- 3) la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;
- 4) le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu;
- 5) les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;
- 6) une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

22.2. Obligations du notaire

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point 22.1. ci-avant :

- 1) le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2) un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3) un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4) un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la

suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point 22.1. du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point 22.2. du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

22.3. Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point 22.2. du présent article sous les numéros 1), 2), 3) et 4) ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété d'un lot:

1) le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;

2) la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

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

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

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

4) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et éventuellement future des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, paragraphe 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

22.4. Décomptes

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

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points 22.1. et 22.2. du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot sont supportés par le copropriétaire sortant.

22.5. Arriérés de charges

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires, en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1 à 3 de l'article 577-11 du Code civil.

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

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi de la lettre recommandée visée à l'alinéa précédent, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant, sous réserve du point 22.6. ci-après.

22.6. Privilège

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

Le syndic devra veiller à informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant.

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil. Il devra, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que toutes les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

Article 23.- Fonds de roulement

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

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

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif. Toutefois, il est loisible au Promoteur de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 24.- Fonds de réserve

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent (5%) de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes (4/5èmes) de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

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

Article 25.- Solidarité - Paiement des charges communes

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges.

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

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

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

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour

tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés peut donner mandat au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

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

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

$$\frac{\text{indemnité de base multiplié par index nouveau}}{\text{index de départ}}$$

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

Article 26.- Recouvrement des charges communes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 27.- Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée, et conformément aux dispositions légales. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation

de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

Chapitre V.- Association des copropriétaires – Assurances

Article 28.

Pour tout ce qui concerne l'association des copropriétaires (fonctionnement, organes, etc.) et les assurances, il est renvoyé au règlement d'ordre intérieur.

Chapitre VI.- Dispositions générales

Article 29.- Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Article 30.- Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Article 31.- Règlement d'ordre intérieur

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable. Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé et signé par les comparantes et le notaire.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

Procuration spéciale

Le comparant sub. B désigne dans le cadre de la vente des lots prédécrits les mandataires suivants, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément, afin d'être représentés aux actes authentiques de vente :

- Madame **LEGRAIN Ludivine Yvette Paule**, née à Namur le 1 février 1982, numéro national 82.02.01-176.75, divorcée et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 5100 Namur (Wierde), Ferme Moreau 5.

- Monsieur **LOTIN Charles Octave Christian** né à Sorée le 06/11/1957 (NN : 571106-139.82), domicilié à 6850 Paliseul, rue d'Acremont, 07.

- Monsieur **CORDONNIER André** Emile Joseph, né à Ambresin le vingt-huit août mil neuf cent quarante-six (registre national numéro 460828 - 339-37), domicilié à 6850 Paliseul, Petite Chavée, 5.

- Madame **KANABUS Brigitte** Cécile Edwige, née à Baudour le vingt-six septembre mil neuf cent cinquante-et-un (Registre national numéro 510926 - 120-40), divorcée, domiciliée à 7000 Mons, rue des Quatre fils Aymon, 8.

- Madame **MONIOT Anne-Catherine**, née à Libramont-Chevigny le 29 avril 1980 (numéro national : 80.04.29 - 174.82), domiciliée chemin de la Core, 23 à 6800 Bras-Haut.

- Madame **DUBREUCQ Lydie** (Prénom Unique), née à Namur le 08 août 1991 (NN 91.08.08-136-39), domiciliée rue Nelson Mandela 1, boîte B202, à 5101 Erpent.

- Monsieur **BURNET Gaëtan Thierry Bernard Jean François** né à Libramont-Chevigny le 11 juin 1987 (NN : 870611-221-57) domicilié rue Henri Lemaître, 34 à 5000 NAMUR.

- Monsieur **MASSART Grégory** (Prénom unique), né à Dinant le 20 avril 1982, NN : 820420-059.24, domicilié rue du Progrès, 49 à 5555 Graide

- Madame **JACQUEMART Myriam** (Prénom unique), née à Charleroi (D1) le 14 septembre 1988 (N.N. 88.09.14-134.96), domiciliée rue de la Vallée, 12 à 6210 Wayaux,

- Madame **VANTOMME Elodie** Brigitte Marie Elvine, née à Ottignies-Louvain-la-Neuve le 28 septembre 1979 (NN 79.09.28-080.26), domiciliée rue des chasseurs ardennais 27 à 6800 Libramont-Chevigny.

- La société privée à responsabilité limitée « **AVIMORE** », ayant son siège social à 1030 Schaerbeek, Rue Charles Vanderstappen 29, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro 0843.835.662, représentée par son gérant Xhonneux Olivier Michel Laurent, né à Uccle le 19 avril 1971 (numéro national : 710419-513-48), domicilié à 1030 Schaerbeek, Rue Charles Vanderstappen 29, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale constitutive du 17 février 2012, publiée aux annexes du moniteur belge le 21 février 2012 sous la référence 2012-03-05 / 0049647 ;

- **Les collaborateurs de l'étude des notaires MISSON et PERLEAU.**

Aux effets ci-dessus, le mandant donne pouvoir de signer et/ou ratifier les actes en son nom et pour son compte.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Dispense d'inscription d'office

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétente est formellement dispensée de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot aura été cédé par les comparantes, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est stipulé que :

- 1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le Promoteur qui en assurera la présidence;
- 2) un ou deux syndics seront, en principe, présentés par le Promoteur lors de la première assemblée générale ;
- 3) les polices d'assurance souscrites par le Promoteur seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparantes en leurs sièges ci-dessus indiqués.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion du complexe immobilier, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Dinant, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Certificat d'état-civil et identité

- Le notaire instrumentant :

- déclare avoir identifié les comparants (personnes physiques) au vu de leur carte d'identité.
 - certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des comparants (personnes physiques), au vu des documents requis par la loi.
- Les comparants personnes physiques ont expressément autorisé le notaire instrumentant à mentionner aux présentes leur numéro de Registre National (RN).

Droit d'écriture

Droit d'écriture perçu : cinquante euros (50,00 €).

Conformément à l'article 9 de la Loi de Ventôse, et dûment informés par le notaire soussigné qu'il est loisible à chacun d'eux de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, lors de l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, les comparantes ont déclaré avoir requis le notaire soussigné de passer le présent acte sans l'intervention d'un autre notaire ou d'un conseil.

Les comparantes représentés comme il est dit, déclarent avoir reçu le projet du présent acte il y a plus deux mois ; elles reconnaissent avoir disposé d'un délai suffisant pour en prendre connaissance.

DONT ACTE,

Fait et passé, aux lieu et date indiqués ci-dessus,

Et, après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, ce que les comparantes reconnaissent, celles-ci représentées comme il est dit, ont signé avec le notaire.

□