

Rép. : 7535

"Domaine des CLAIRES COLLINES "

Chaussée de Ciney - B-5300 Andenne



ACTE DE BASE
(14/12/2012)

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Notaire Marc Henry
Avenue Roi Albert 88 - 5300 Andenne
Tél : 085/84.10.80 - Fax : 085/84.31.28
marc.henry@notaire.be

L'AN DEUX MILLE DOUZE

Le quatorze décembre

Par devant Nous, Maître Marc HENRY, Notaire de résidence à Andenne, et à l'intervention de Maître Etienne MICHAUX, notaire de résidence à Andenne, le premier cité tenant la minute.

ONT COMPARU

1. La société anonyme THOMAS & PIRON, ayant son siège social à 6852 OUR (Paliseul), La Besace, 14, constituée sous forme de société de personnes à responsabilité limitée par acte reçu par le notaire Jean-Michel Istace à Paliseul le dix février mil neuf cent septante-six, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du trois mars mil neuf cent septante-six sous numéro 667-10.

Transformée en société anonyme par acte du notaire Philippe TILMANS, à Wellin, le trente-et-un mars mil neuf cent quatre-vingt-huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-neuf avril mil neuf cent quatre-vingt-huit, sous numéro 880429-292.

Statuts modifiés en dernier lieu aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe TILMANS, à Wellin, le vingt-deux décembre deux mille onze, publié aux annexes du Moniteur Belge du six janvier deux mille douze sous référence 12004401.

(Société inscrite au registre du commerce de Neufchâteau sous le numéro 12.637 et à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 415.776.939 et inscrite à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0415.776.939).

Ici représentée par Monsieur de le COURT Thierry Bertrand Marie, né à Rocourt le neuf octobre mil neuf cent soixante-huit (NN 681009-209.49), domicilié à 5031 Grand-Leez (ville de Gembloux), rue de Perwez 103, en vertu d'une procuration reçue par le notaire Philippe Tilmans, à Wellin, en date du vingt-six juin deux mille douze, dont une expédition restera ci-annexée.

Ci-après dénommée invariablement « le comparant »

2. Monsieur DELHAISE Michel Florent Léon Ghislain, né à Seilles, le onze avril mil neuf cent quarante-trois, veuf non remarié, domicilié à 5300 Andenne, rue de Haillot, 40/A. NN : 43.04.11-065.51

Ci-après dénommés « Le propriétaire du terrain »

Ensemble désignés aux présentes « Les parties ».

MENTION LEGALE

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

EXPOSE PREALABLE

Les parties, préalablement à l'acte de base objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

1° Propriété

Les parties Nous déclarent que le propriétaire du terrain est propriétaire, notamment, du bien décrit comme suit d'après son titre de propriété et d'après cadastre actuel :

Ville d'ANDENNE- Première division

Une parcelle de terrain d'une superficie mesurée de trente-neuf ares dix centiares cadastrée ou l'ayant été selon cadastre récent section H parties des numéros 388/A et 389/C ; telle que cette parcelle est reprise et figurée sous lot A et liseré vert au plan ci-annexé dressé par Monsieur Jean-Michel Vandenbranden, géomètre expert assermenté, représentant la société Geotop dont le siège est situé à 5000 Namur, rue de la Montagne 2. *Etant précisé que ladite parcelle a été prise dans et est le solde d'un ensemble plus grand décrit précédemment comme suit :*

- *Pâture au lieu dit « Gobert Moulin », cadastrée section H numéro 389/C d'une contenance de un hectare cinquante-quatre ares vingt-quatre centiares (1ha 54a 24ca)*
- *Pâture au lieu dit « Sur les vignes fanées », cadastrée section H numéro 388/A d'une contenance de vingt-deux ares quarante centiares (22a 40ca)*

ORIGINE DE PROPRIETE

Antérieurement, la parcelle 388A, appartenait aux époux Michel Delhaise-Lucie Braibant pour en avoir acquis la nue-propriété de Messieurs Léon Putzeys et Justin Putzeys à Andenne, lesquels s'étaient réservé l'usufruit leur vie durant, réversible sur la tête du survivant, aux termes d'un acte reçu par le notaire Michaux à Andenne le vingt-trois avril mil neuf cent quatre-vingt-un.

Monsieur Léon Putzeys est décédé le deux juillet mil neuf cent nonante.

Monsieur Justin Putzeys est décédé le sept août mil neuf cent nonante-deux.

Madame Lucie Braibant est décédée le vingt-six novembre deux mille trois et sa succession a été recueillie par son époux, Monsieur Michel Delhaise à concurrence de l'usufruit et par son fils, Monsieur Robert Léonet, issu d'une précédente union avec Monsieur André Léonet à concurrence de la nue-propriété.

Aux termes d'un acte de cession reçu par le notaire Etienne Michaux à Andenne, en date du six avril deux mille neuf, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur sous références 45-T-14/05/2009-05575, Monsieur Robert Léonet a vendu ses droits en nue-propriété à Monsieur Michel Delhaise, lequel en est devenu seul et entier propriétaire.

La parcelle 389/C appartient à Monsieur Michel Delhaise pour en avoir acquis la nue-propriété aux termes d'un acte de donation reçu par le notaire Michaux le dix-sept avril mil neuf cent septante-quatre de Messieurs Putzeys Léon et Justin et Madame Putzeys Jeanne. Ces donateurs se réservant la réversion de l'usufruit sur les donateurs survivants.

Monsieur Putzeys Léon est décédé le deux juillet mil neuf cent nonante , Monsieur Putzeys Justin le sept août mil neuf cent nonante-deux et Madame Putzeys Jeanne le vingt et un avril mil neuf cent nonante-quatre.

2° URBANISME - STATUT URBANISTIQUE

Voies d'informations

Il est rappelé par le comparant et confirmé par le notaire soussigné que

- les articles 85, 445/2 et le cas échéant 446, du CWATUPE offrent aux particuliers la possibilité de disposer dans un délai de quarante jours, d'une information relative au statut urbanistique d'un bien ;

-le site internet de la Région wallonne permet de disposer avec un degré de précision imparfait d'une information complète à propos du statut administratif des immeubles en Région wallonne.

I. Mentions et déclarations prescrites par les articles 85 et 94 du CWATUPE

Conformément aux articles 85 et 150 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (ci-après « CWATUP » ou « CWATUPE »), le comparant indique, tant sur base des informations qui lui ont été personnellement communiquées, en son temps, par les autorités, que sur base des informations reçues, le cas échéant, par le notaire instrumentant comme repris ci-après :

1. conformément à l'article 150 bis § 1er du CWATUP :

a) **que les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : zone d'habitat ;**

b) **que les biens seraient soumis au(x) règlement(s) régional(aux) d'urbanisme suivant(s) : néant ;**

c) **que la situation des biens à l'égard du projet de plan de secteur est la suivante : sans objet car les biens ne sont soumis à aucun projet de plan de secteur ;**

d) **que la situation des biens au regard d'un plan ou d'un projet de plan communal d'aménagement, d'un schéma de structure communal ou d'un projet de schéma de structure communal, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un projet de règlement communal d'urbanisme, d'un rapport urbanistique et environnemental au sens de l'article 33 du CWATUP ou d'un permis de lotir est la suivante : néant ;**

e) **que les biens ne sont pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation, ni dans le périmètre d'un site à réaménager ;**

f) que les biens dont question aux présentes :

- ne sont pas situés dans un des périmètres visés aux articles 136bis (zones dites « Seveso »), 168 §4, 172 ou 173 du CWATUPE;

- ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 CWATUP;

- ne sont pas classés en application de l'article 196 CWATUP;

- ne sont pas situés dans une zone de protection visée à l'article 209 CWATUP;

- ne sont pas localisés dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233;

g) que les biens :

- se trouvent en zone d'assainissement collectif au PASH, et que la voirie est pourvue d'un égout public ;

- bénéficient d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

2. que les biens ont fait l'objet, depuis le premier janvier mil neuf cent septante-sept, des permis d'urbanisme, des permis de bâtir et des permis de lotir suivants, et dans les deux ans précédant les présentes, du ou des certificats d'urbanisme suivants : permis d'urbanisme mentionnés et annexés aux présentes, auxquels il est fait référence.

3. Rappel est en outre fait :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article 84, §§ 1er et 2, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme, établies par l'article 87 du dit Code ;

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme avant d'effectuer des actes et travaux visés par le dit article 84.

4. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Les parties déclarent en outre, qu'à leur connaissance, les biens :

- ne se trouvent pas dans une zone délimitée par le Gouvernement wallon comme zone inondable ;
- ne sont pas frappés par un plan d'alignement, un plan particulier d'aménagement, un plan d'expropriation ou un projet d'expropriation ;
- ne sont pas, à leur connaissance, traversés par des chemins ou sentiers vicinaux ou grevés de servitudes d'utilité publique ;
- ne sont pas frappés de mesures relatives à l'insalubrité ;
- ne sont pas repris dans une zone de protection d'un captage ;
- ne se trouvent pas dans le périmètre d'un parc naturel ou d'une réserve naturelle ;
- ne sont pas repris dans un périmètre NATURA 2000 ;
- ne font l'objet d'aucun permis d'exploiter, permis d'environnement ou permis unique, en sorte qu'il ne doit pas être fait mention, aux présentes, de l'article 60 du décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf ;
- n'ont pas des arbres et/ou haies remarquables.

Le comparant déclare encore que les constructions ou aménagements qui auraient été –et qui vont être- réalisés de son chef relativement aux biens l'ont été –le seront-, pour autant que de besoin, après obtention des autorisations des autorités compétentes et qu'il n'a connaissance d'aucune infraction en matière d'urbanisme en ce qui concerne les dits biens.

5. RÉPONSES ADMINISTRATIVES

Le comparant Nous déclare ce qui suit, conformément au courrier reçu de la Ville d'Andenne en date du quinze mai deux mille douze:

« *Le bien en cause :*

1. *Au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité :*
 - a. *Le bien cadastré sous section H n° 389/C est situé pour partie en zone d'habitat, en zone agricole et en zone forestière,*
 - b. *Le bien cadastré sous section H n° 388/A est situé en zone d'habitat.*
2. *Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir après le 1^{er} janvier 1977.*
3. *Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans*
4. *Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme suivant délivré après le 1^{er} janvier 1977.*
5. *Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique datant de moins de deux ans.*
6. (...) »

Le comparant précise que, contrairement à ce qui est stipulé au dit courrier, le bien a effectivement fait l'objet des permis d'urbanisme dont question aux présentes.

II. – DÉCRET RELATIF À L'ASSAINISSEMENT DU SOL EN RÉGION WALLONNE

En application du Décret Wallon du 5 décembre 2008 relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter, les parties :

a) reconnaissent que leur attention a été attirée sur le fait que :

- 1) la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets ; à ce titre, le détenteur de déchets, soit celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, ...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, ...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation ;
- 2) en vertu de l'article 18 du dit décret, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore, n'être tenu d'adopter que des mesures de sécurité et le cas échéant, de suivi, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou d'une pollution historique (antérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense ;
- 3) en l'état du droit,
 - il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation ou d'assainissement, en cas de mutation de sol ;
 - de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de «bonne foi » oblige le vendeur non professionnel à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation;

b) Nous déclarent et requièrent d'acter ce qui suit :

A/ qu'il ne saurait être fait mention aux présentes des données relatives aux biens inscrites dans la banque de données de l'état des sols visée au décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, dans la mesure où la dit banque de données, est, à ce jour, en voie de constitution, en sorte que le comparant se trouve dans l'impossibilité d'en produire un extrait.

B/ dans ce contexte, les parties déclarent qu'à leur connaissance, sans pour autant qu'il soit exigé d'eux des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...) -, rien ne s'oppose, selon elles, à ce que le bien soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'usage qui va être donné au bien conformément au permis d'urbanisme mentionné aux présentes et qu'en conséquence, il n'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien, et qu'elles ne laisseront exercer ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution qui soit incompatible avec la destination future du bien.

III - RÈGLEMENT GÉNÉRAL SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

IV – DIVISION

Le comparant déclare que le bien visé par les présentes est le solde d'une propriété plus grande d'un seul tenant qui a fait l'objet d'une simple division conforme à l'article 90 §1, 4° du CWATUPE, excluant l'exigence d'un permis d'urbanisation.

Par acte reçu ce jour par les notaires soussignés, le propriétaire du terrain a procédé à la division de sa propriété plus grande afin de mieux déterminer la partie de celle-ci qui fait l'objet de la présente mise en copropriété et indivision forcée, telle que cette partie est mieux décrite ci-après. Cet acte reprend plus précisément les notifications de divisions effectuées conformément à la loi tant à Monsieur le Fonctionnaire délégué à Namur qu'au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville d'Andenne, ainsi que les

réponses adressées suite à ces notifications. Pour autant que de besoin, il y est fait référence.

V - CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS (P.E.B.)

Après que le Notaire soussigné ait rappelé au comparant les dispositions du décret-cadre du 17 avril 2007 modifiant le CWATUPE en vue de promouvoir la performance énergétique des bâtiments, celui-ci a déclaré et requis le Notaire soussigné d'acter ce qui suit : le bien est actuellement en cours de construction et a fait l'objet lors de l'introduction du permis d'urbanisme d'une déclaration sur l'honneur en matière de performance énergétique du bâtiment. Il se conformera à l'ensemble des exigences de forme et de fonds en matière de performance énergétique des bâtiments, de sorte que les obligations en matière de performance énergétique du bâtiment ne seront pas, par les actes de vente, transférées aux acquéreurs. En conséquence, le promoteur s'engagera, dans les actes de ventes des entités privatives, à remettre un certificat PEB aux propriétaires desdites entités privatives dès que ce certificat sera remis par l'administration au Promoteur. Il est à cet égard précisé que, conformément à la loi, ledit certificat ne sera délivré par l'administration qu'à la suite de l'établissement de la déclaration PEB finale relative à toutes les parties privatives, laquelle ne peut intervenir qu'après la réception provisoire de toutes les parties privatives.

3° Permis d'urbanisme

Le comparant déclare que le bien prédécrit n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu à l'exception des permis suivants :

3° 1- du permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville d'Andenne en date du 11 octobre 2011 sous les références « Registre permis d'urbanisme n° 6155 / Réf. N° Urbanisme : 154/2011/URB/PC », ayant pour objet la construction d'un immeuble de 21 appartements.

Le dispositif du dit permis reprend notamment en son article 1 ce qui suit :

« *Le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. THOMAS ET PIRON est octroyé.*

Le titulaire du permis devra :

1. *Respecter les charges incombant au bâtisseur (jointes en annexe) ;*
2. *Se conformer aux conditions émises par le Commandant des pompiers en son rapport du 5 mai 2011, lesquelles sont ci-jointes et font partie intégrante du présent permis ;*
3. *Les salles de bain et WC ne disposant pas d'une ouverture directe sur l'extérieur devront être équipés de systèmes d'une ventilation débouchant vers l'extérieur (...);*
4. *Le projet se situe en zone d'assainissement collectif au niveau du PASH. Il y a donc lieu d'équiper le bâtiment :*
 - a. *D'une fosse septique toutes eaux bi-passable.*
 - b. *D'un système séparant les eaux pluviales des eaux résiduaires.*
 - c. *D'un regard de visite situé le plus proche possible de la limite entre le domaine privé et le domaine public.*
5. *Le projet prévoit un bassin de rétention paysager alimenté par le trop plein des citernes à eau de pluie. Il y aura lieu de vérifier que celui-ci sera correctement*

- dimensionné pour répondre à la valeur du débit en cas de fortes pluies.*
6. *Le Bloc C figurant uniquement sur le plan d'implantation de la demande fera l'objet d'une demande de permis d'urbanisme individuelle et ultérieure ; le présent permis couvre uniquement les Blocs A et B.*
 7. *Le chemin n°58 ne peut être utilisé pour recevoir les trop plein d'eau de ruissellement.*
 8. *Respecter les normes en vigueur en matière de PEB (déclaration et certification PEB), à l'instar de celles reprises dans le rapport du conseiller en énergie du 14 juillet 2011 ci-annexé.*
 9. *Prendre en charge, sans aucune intervention communale, tous les frais généralement quelconques résultant d'une extension ou d'une modification des réseaux d'éclairage public, d'électricité, de téléphone, de télédistribution ou d'alimentation en eau*
 10. (...) »

Le dit permis d'urbanisme (avec les documents y repris) formera une annexe au présent acte.

3° 2- du permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville d'Andenne en date du seize octobre deux mille douze sous les références « Registre permis d'urbanisme n° 6484 / Réf. N° Urbanisme : 200/2012/URB/FM », ayant pour objet la construction d'un immeuble de quatre appartements.

Le dispositif du dit permis reprend notamment en son article 1 ce qui suit :

« Le permis d'urbanisme sollicité par la société THOMAS & PIRON est octroyé.

Les titulaires du permis devront :

1. *Respecter les charges incombant au bâtisseur (jointes en annexe) ;*
2. *Choisir un matériau de parement identique, pour les façades visibles du projet depuis la chaussée de Ciney (façade S et E), à celui du bâtiment en cours de construction et pour lequel un permis a été octroyé en date du 11 octobre 2011 (1^{ère} phase) ;*
3. *Respecter les conditions formulées par le Fonctionnaire délégué dans son avis précité ;*
4. *Respecter les conditions émises par le Commandant des pompiers dans son avis du 11 juillet 2012, lesquelles sont ci-annexées et font partie intégrante du présent permis ;*
5. *Équiper le bâtiment d'une fosse septique toutes eaux by-passable, d'un système séparant les eaux pluviales des eaux résiduaires et d'un regard de visite situé le plus proche possible de la limite entre le domaine privé et le domaine public ;*
6. *Équiper le bâtiment d'une citerne à eau de pluie avec double compartimentage et ajutage ad hoc ;*
7. *Ne pas déplacer les bulles à verres ou autres équipements publics, sans l'accord préalable de leur gestionnaire ;*
8. *Veiller à assurer une parfaite isolation des bâtiments dans le sens des dispositions du décret-cadre du 19 avril 2007 modifiant le CWATUPE en vue de promouvoir la performance énergétique des bâtiments et du décret du Gouvernement wallon du 17 avril 2008 ;*
9. *Prendre en charge, sans aucune intervention communale, tous les frais généralement quelconques résultant d'une extension ou d'une modification des réseaux d'éclairage public, d'électricité, de téléphone, de télédistribution ou d'alimentation en eau ;*

10. *Supporter l'intégralité des frais susceptibles de résulter des travaux éventuels d'extension et ou de modification du réseau d'égouttage ou de tous travaux d'épuration des eaux usées conformes aux dispositions fixées par le Ministère de la Région wallonne et dont la réalisation s'avérerait nécessaire ;*
11. *Conformément à l'article 137, alinéa 2 du CWATUPE, le bénéficiaire du permis de travaux de nouvelles constructions ou d'extension de constructions existantes ne peut débiter les travaux qu'après réception du procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis ; il sollicitera la commune pour procéder à l'indication de l'implantation au moins 30 jours calendrier avant le démarrage de son chantier. Cette mission sera assurée par le géomètre proposé par le titulaire du permis et dont les honoraires sont exclusivement à sa charge ;*
12. *Le titulaire du permis devra charger un certificateur agréé de son choix de procéder à la certification de la conformité des actes et travaux repris au permis d'urbanisme délivré. Tout certificat de conformité ou refus de certificat devra être motivé par le certificateur. Les documents délivrés sont notifiés par pli recommandé ou remis contre récépissé au Fonctionnaire délégué, à l'Administration communale du lieu des travaux concernés et au bénéficiaire du permis ;*
13. *Prendre toutes les dispositions pour éviter tout accident durant les travaux ;*
14. *Respecter les dispositions de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte. »*

3° 3- Le comparant Nous déclare en outre qu'il va introduire dans les prochaines semaines une demande de permis d'urbanisme complémentaire visant (a) d'une part la création de deux emplacements de parking extérieurs complémentaires, et (b) d'autre part la réalisation de deux appartements complémentaires dans la partie « rez-de-jardin » du bloc C de l'ensemble immobilier, qui sera dénommé « Résidence Belle Vue ».

Le comparant Nous remet à l'instant une copie des plans qui seront joints à la dite demande de permis complémentaire, et nous requiert de les annexer aux présentes.

Les comparants s'engagent irrévocablement à réaliser un acte de base complémentaire qui reprendra le dit permis d'urbanisme complémentaire (ou son éventuel refus) et les précisions qui devront être apportées, le cas échéant, aux descriptions qui seront reprises aux présentes. Tout acquéreur d'une entité privative donne dès à présent mandat irrévocable au promoteur pour le représenter au dit acte de base complémentaire, dont il recevra copie pour information au moins cinq jours calendrier avant sa signature.

4° Renonciation au droit d'accession

Le propriétaire du terrain Nous déclare et requiert d'acter avoir, préalablement aux présentes, renoncé au profit de la société Thomas & Piron, au droit d'accession sur la parcelle de terrain lui appartenant et sur laquelle est et sera érigé le complexe immobilier dont question aux présentes. Les parties aux présentes Nous déclarent et requièrent d'acter que :

- La convention de renonciation à accession confirmée par les présentes stipulations, a été conclue entre les parties soussignées dans le cadre d'un accord global négocié directement entre elles hors l'intervention des notaires soussignés. Les stipulations du présent acte ne pourront dès lors jamais être considérées comme remettant en cause tout ou partie de l'accord global précité, qui reste de stricte application entre les parties.

- La présente confirmation de convention porte sur une partie de la propriété du propriétaire du terrain, prédécrite, étant le lot A repris au plan qui restera ci-annexé, savoir une parcelle de terrain d'une superficie mesurée de trente-neuf ares dix centiares cadastrée ou l'ayant été selon cadastre récent section H parties des numéros 388/A et 389/C ; telle que cette parcelle est reprise et figurée sous lot A et liseré vert au plan dont question ci-avant.

Ceci étant rappelé, les parties Nous déclarent avoir convenu, directement entre elles, hors la présence des notaires soussignés, antérieurement aux présentes, la convention suivante qu'elles Nous requièrent de réitérer partiellement et d'authentifier comme suit :

« ARTICLE 1 - IDENTIFICATION ET DESCRIPTION DU FONDS AYANT FAIT L'OBJET DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET DE LA RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION.

Les parties Nous déclarent que les obligations découlant de leur convention antérieure portent sur le terrain suivant :

Ville d'ANDENNE- Première division

Une parcelle de terrain d'une superficie mesurée de trente-neuf ares dix centiares cadastrée ou l'ayant été selon cadastre récent section H parties des numéros 388/A et 389/C ; telle que cette parcelle est reprise et figurée sous lot A et liseré vert au plan dressé par Monsieur Jean-Michel Vandenbranden, géomètre expert assermenté, représentant la société Geotop dont le siège est situé à 5000 Namur, rue de la Montagne 2, lequel plan est resté annexé à l'acte de division reçu par les notaires soussignés, ce jour antérieurement aux présentes.

Le dit bien étant notamment dénommé ci-après « Le Fonds »

Article 2 – AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION.

En vue de permettre au Promoteur d'ériger des constructions sur le Fonds et de conserver la propriété de celles-ci, le Propriétaire déclare expressément, par la présente, avoir renoncé antérieurement aux présentes et au commencement des constructions, purement et simplement, au profit du Promoteur, au droit d'accession immobilière qui lui appartenait sur le Fonds en vertu du Code civil.

En conséquence, le Propriétaire a autorisé le Promoteur à ériger sur le Fonds aussi bien que dans le sous-sol du Fonds, les constructions qu'il souhaitait, mais à ses frais, risques et périls exclusifs, et après avoir obtenu des autorités publiques compétentes les autorisations administratives requises.

Article 3 – DUREE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE ET DE LA RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION.

A.- L'autorisation de construire a pris cours antérieurement aux présentes et aux demandes d'autorisations urbanistiques, et vient à échéance en même temps que la renonciation au droit d'accession dont question ci-après.

B.- La renonciation au droit d'accession a pris cours antérieurement aux présentes. Cette échéance pourra toutefois se voir prolongée d'une période de 6 mois à la demande du Promoteur.

Article 4 – VIABILISATION, BORNAGE ET PLANS.

Le Promoteur s'est engagé à prendre en charge, à ses frais exclusifs, la viabilisation du Fonds telle qu'elle a été imposée par les autorités publiques et autres administrations

dans le cadre des autorisations administratives requises, sans préjudice toutefois de son droit d'exercer les recours utiles contre toute décision administrative défavorable.

*Tous les frais de bornage, de mesurage, de réalisation des plans de division, des plans de bornage sont à **charge du promoteur**; les droits et honoraires des actes authentiques de vente ultérieurs seront à charge des acquéreurs.*

*Le **promoteur** choisira et rémunèrera un géomètre pour le contrôle général des travaux ainsi que la réalisation des plans.*

Article 5 – RELATIONS AVEC LES AUTORITES PUBLIQUES EN VUE DE L'OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES.

Le Propriétaire a donné précédemment au Promoteur tous pouvoirs et lui a conféré un mandat, le cas échéant avec pouvoir de substitution, en vue :

- *d'introduire, en ses lieux et place, toute demande d'autorisations administratives et notamment de permis unique, de lotir, de bâtir ou d'urbanisme ;*
- *de faire établir les plans et tous documents qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation du projet de promotion ;*
- *d'assurer le suivi des procédures concernant l'obtention des autorisations administratives ;*
- *d'introduire les recours utiles contre toute décision administrative défavorable.*

A ces fins, le Propriétaire confirme avoir donné au Promoteur le pouvoir de signer toutes pièces et tous documents.

Article 6 – IMPOTS ET TAXES.

Toutes les taxes généralement quelconques, liées au Fonds (p. ex. précompte immobilier, taxes sur parcelles non bâties,...) restent à charge du Propriétaire.

Article 7 – SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE.

Le Propriétaire et le Promoteur s'obligent de manière solidaire et indivisible avec leurs héritiers et ayants droit à la réalisation des présentes et de toutes les conventions sous seing privé y relatives.

Article 8 – ELECTION DE DOMICILE.

Pour les besoins de la présente convention, chacune des parties élit domicile en son domicile ou siège social, tel qu'indiqué ci-avant.

Toute notification ou communication qui devrait être faite dans le cadre de la présente convention sera valablement accomplie lorsqu'elle aura été effectuée au domicile élu de chacune des parties.

La modification du domicile élu d'une partie ne prendra effet qu'à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours après avoir été notifiée, par lettre recommandée à la poste, aux autres parties.

Article 9 – GESTION DES SOLS EN REGION WALLONNE.

Le Propriétaire déclare :

- *qu'il ne dispose pas, pour le Fonds, d'un certificat de contrôle du sol au sens de l'article 2, 24° du Décret ;*
- *qu'il n'existe, relativement au Fonds, ni pollution historique, ni pollution nouvelle au sens de l'article 2, respectivement 4° et 5° du Décret ;*

- que le Fonds n'est pas repris à la banque de données de l'état des sols dont question à l'article 10 du Décret en qualité de « terrain pollué » ou de « terrain potentiellement pollué ».

Article 10 – NULLITE D'UNE CLAUSE.

Si une clause de la Convention devait être contraire à une disposition impérative ou d'ordre public ou encore si une clause devait demeurer sans effet pour une quelconque autre raison, la nullité ou l'inefficacité de cette clause ne pourra en aucun cas affecter la validité des autres dispositions de ladite convention. La clause nulle ou dépourvue d'effet sera remplacée dans toute la mesure du possible par une disposition opérante préservant l'économie contractuelle et reflétant l'esprit initial de la convention.

Article 11 – DROIT APPLICABLE.

Le Propriétaire et le Promoteur déclarent soumettre la Convention au droit belge.

Article 12 – COMPETENCE JURIDICTIONNELLE.

Le Propriétaire et le Promoteur déclarent soumettre toute contestation relative à l'interprétation et à l'exécution de la Convention aux juridictions de l'arrondissement de NEUFCHATEAU.

Article 13 – EXECUTION DE LA CONVENTION EN CAS DE DEFAILLANCE.

A défaut par l'une des parties d'exécuter la Convention dans les délais prévus et de la manière prévue ci-dessus, l'autre partie aura le droit de contraindre la partie défaillante par tous les moyens de droit.

DECLARATION PRO FISCO

Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la présente renonciation à accession avec autorisation de bâtir a été consentie pour un euro symbolique dans le seul but de permettre à la société SA THOMAS et PIRON de construire à ses frais et pour son compte les constructions décrites ci-avant et de les vendre aux tiers de son choix avec les quotités de terrain y affecté. »

Les parties soussignées requièrent en outre les Notaires soussignés d'acter que l'autorisation de bâtir et la renonciation au droit d'accession précitées n'engagent nullement la responsabilité du propriétaire du terrain en ce qui concerne les travaux. Cette responsabilité est entièrement à charge de la société Thomas et Piron qui devra trancher tout litige relatif aux travaux sans intervention du propriétaire du terrain, en ce compris la responsabilité découlant de la garantie décennale. Ainsi, toutes les contestations qui pourraient être soulevées au sujet des constructions élevées et à élever devront être vidées par la société Thomas et Piron, à ses frais, risques et périls, sans l'intervention du propriétaire du terrain. Toutes les charges, contributions, taxes et impositions quelconques auxquelles donneront lieu les dites constructions seront à la charge exclusive de la société Thomas et Piron et des propriétaires ultérieurs des entités privatives.

5° Déclaration d'intention

Sans qu'il en résulte pour lui personnellement une quelconque obligation, le comparant Nous déclare qu'il entend diviser et implanter sur le terrain précité le projet immobilier autorisé par les deux permis précités (et le cas échéant le permis complémentaire dont question ci-avant), destiné en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts.

Dans le but d'opérer cette division juridique, le comparant déclare établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Le présent acte crée par conséquent les statuts du bien qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, et du règlement de copropriété.

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

TITRE I.- ACTE DE BASE

I. Désignation et division du bien - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée

a. Désignation du bien

Les parties Nous déclarent et requièrent d'acter que le bien placé par les présentes sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée est le suivant :

Ville d'ANDENNE- Première division

Une propriété en cours de construction, qui sera dénommée « Domaine des Claires Collines » sur et avec une parcelle de terrain d'une superficie mesurée de trente-neuf ares dix centiares, cadastrée ou l'ayant été selon cadastre récent section H parties des numéros 388/A et 389/C ; telle que cette parcelle est reprise et figurée sous lot A et liseré vert au plan dressé par Monsieur Jean-Michel Vandenbranden, géomètre expert assermenté, représentant la société Geotop dont le siège est situé à 5000 Namur, rue de la Montagne 2, en date du vingt-cinq mai deux mille douze, lequel est resté annexé à l'acte de division reçu par les notaires soussignés en date de ce jour, antérieurement aux présentes.

b. Division du bien

Le comparant déclare vouloir placer ce bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 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** qui pourraient être appelées « lot » ou « appartement » ou « studio » ou « penthouse » ou « cave », ou « emplacement de parking » et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- * d'autre part, **en parties communes** qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille /dix-millièmes (10.000/10.000) 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 ; elles pourront être générales ou particulières selon qu'elles seront relatives à la répartition des charges

dans un ou plusieurs éléments communs intéressant tous les copropriétaires ou n'intéressant que certains d'entre eux.

La distinction entre les charges communes générales et particulières a été opérée en vue de concilier les 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.

Par l'effet de cette division juridique, il est créé des lots privatifs 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.

Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par le lot proprement dit, soit l'appartement, le studio, ou 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 privatif avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes générales.

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

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes 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.

II. Annexes aux statuts

En vue de la réalisation de la division en appartements et autres entités privatives, le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- 1) Annexe 1 : Le permis d'urbanisme délivré par la Ville d'Andenne en date du 11 octobre 2011 eu vue de la construction d'un immeuble de 21 appartements (référence : registre permis d'urbanisme n° 6155) lequel permis comprend :
 - a. Le permis proprement dit ;
 - b. Les annexes au permis étant l'ensemble des plans déterminant les parties privatives et communes de l'ensemble immobilier, dressés par la Société Internationale d'Architecture s.a., ayant son siège social à 5100 Wépion, rue de la Première Armée Américaine 63, étant les plans dénommés

comme suit :

- i. 1/8 : plan de situation avec contexte dans un rayon de 500 mètres,
- ii. 2/8 : contexte urbanistique paysager – occupation de la parcelle,
- iii. 3/8 : schéma de principe d'égouttage,
- iv. 4/8 : rez-de-chaussée – étage 1,
- v. 5/8 : étages 2 et 3,
- vi. 6/8 : coupe AA-BB-CC,
- vii. 7/8 : façade avant et arrière,
- viii. 8/8 : façade latérale gauche et droite.

2) Annexe 2 : Le permis d'urbanisme délivré par la Ville d'Andenne en date du 16 octobre 2012 eu vue de la construction d'un immeuble de 4 appartements (référence : registre permis d'urbanisme n° 6484) lequel permis comprend :

- a. Le permis proprement dit ;
- b. Les annexes au permis étant l'ensemble des plans déterminant les parties privatives et communes de l'ensemble immobilier, dressés par la Société Internationale d'Architecture s.a., ayant son siège social à 5100 Wépion, rue de la Première Armée Américaine 63, étant les plans dénommés comme suit :

- i. 1/7 : plan de situation avec contexte dans un rayon de 500 mètres,
- ii. 2/7 : contexte urbanistique paysager – occupation de la parcelle,
- iii. 3/7 : sous-sol + égouttage,
- iv. 4/7 : rez-de-chaussée – étage 1,
- v. 5/7 : coupe AA et coupe BB,
- vi. 6/7 : façade avant et droite,
- vii. 7/7 : façade arrière et gauche

3) Annexe 3 : les plans qui seront annexés à la demande de permis d'urbanisme complémentaire comme dit ci-avant, en vue de créer deux emplacements de parking extérieurs, ainsi que deux appartements complémentaires au niveau « rez-de-jardin » du bloc C qui sera dénommé « Résidence Belle Vue », lesdits plans étant dénommés « REN2-1/7 » à « REN2-7/7 ».

4) Annexe 4 : un double tableau de quotités de copropriété et de répartition des charges établi sur base d'un rapport dressé par la SA Société internationale d'architecture, en abrégé SIA, en date du douze décembre deux mille douze, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par les parties et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte ; il est précisé que ce rapport confirme également la répartition des charges telle que reprise au présent règlement de copropriété.

5) Annexe 5 : Cahier des charges : Est également annexé, sans devoir être transcrit, le cahier des charges des travaux, étant un document dénommé « Descriptif des travaux et matériaux- appartement », indice 1-31/05/12, ainsi que les avenants à ce cahier des charges établis en date des treize août deux mille douze et douze décembre deux mille douze. Les parties comparantes dispensent expressément le Notaire soussigné de transcrire et/ou déposer une copie du dit « descriptif » à la Conservation des

hypothèques, se déclarant parfaitement informés des conséquences de cette déclaration.

6) Annexe 6 : L'ensemble des plans d'exécution dressés par la Société Internationale d'Architecture s.a., ayant son siège social à 5100 Wépion, rue de la Première Armée Américaine 63, étant les plans dénommés comme suit :

- i. 01/15 : contexte urbanistique paysager –occupation de la parcelle
- ii. 02/15 : schéma de principe d'égouttage
- iii. 03/15 : rez-de-chaussée
- iv. 05/15 : niveau +2
- v. 04/12 : niveau +1
- vi. 06/15 : niveau +3
- vii. 07/15 : combles
- viii. 08/15 : façade avant
- ix. 09/15 : façade arrière
- x. 10/15 : façade latérale droite
- xi. 11/15 : façade latérale gauche
- xii. 12/15 : coupe AA
- xiii. 12a/15 : coupe AA
- xiv. 13/15 : coupe BB
- xv. 14/15 : coupe CC
- xvi. 15/15 : aménagement de chantier

A ces plans d'exécution est jointe une attestation signée en date du douze décembre deux mille douze par la Société internationale d'architecture, précitée, confirmant notamment que les modifications apportées par ces plans par rapport aux plans annexés aux permis d'urbanisme ne nécessitaient pas l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme complémentaire

Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé ; ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

Clause d'annexion :

Ces documents demeureront ci-annexés après avoir été lu, commentés, certifiés véritables et signés "ne varietur" par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci. Le comparant dispense expressément le Notaire soussigné de transcrire et/ou déposer une copie des dits plans (et du cahier des charges) à la Conservation des hypothèques, se déclarant parfaitement informé des conséquences de cette déclaration.

Le comparant a ensuite déclaré reconnaître sa 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 ici même reproduites.

Les dites annexes ne seront pas soumises à la formalité de la transcription aux hypothèques, une copie des plans étant déposée conformément à la loi.

III. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

Généralités

L'existence et la division juridique de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si 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 leurs fondements 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 - gaines de ventilation) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, 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, par exemple, à titre de servitude constituée par le présent acte et grevant les parties communes et privatives du complexe 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 toutes vérifications, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

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.

IV. Servitudes créées par le présent acte soit au sein de la Résidence soit au profit ou à la charge de fonds voisins

1. Servitudes de passage

Servitude de passage pour permettre l'accès aux emplacements de parking : l'accès aux emplacements de parking se réalise par des aires de manœuvres qui, comme dit ci-après, sont des parties communes. Une servitude de passage réciproque, perpétuelle et gratuite est constituée sur ces passages et aires de manœuvres. Aucun véhicule, quel qu'il soit, ne pourra demeurer en stationnement, voire simplement à l'arrêt, dans ces passages et aires de manœuvre.

Il en est particulièrement ainsi de la zone de passage venant de la voirie et permettant l'accès tant aux parkings intérieurs qu'aux parkings extérieurs à l'avant et/ou à l'arrière de l'immeuble. Les titulaires de droits sur les parkings extérieurs auront un droit de passage comme dit ci-avant sur cette zone d'accès.

2. Locaux à usage commun ou pour le service de l'immeuble : Il est expressément convenu que le comparant pourra négocier, pour son compte et celui de tous les autres propriétaires d'un élément privatif dans l'immeuble, avec tous services compétents, les conditions d'établissement, d'aménagement, dans une partie quelconque de l'immeuble,

d'un ou de plusieurs locaux dont la construction serait demandée par les services de distribution de l'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que tous locaux techniques ou autres qui seraient nécessaires pour le bon fonctionnement des services communs, sous forme de servitude, de bail emphytéotique ou autrement.

Les acquéreurs devront également prêter leur concours quand il sera nécessaire pour l'accomplissement de toutes les formalités requises pour l'édification de l'immeuble et pour son raccordement aux égouts, eau, gaz, électricité, téléphone et télédistribution, ainsi que pour la conclusion de toutes conventions réglant l'usage de ces utilités pour tant pour l'immeuble que pour les immeubles et propriétés du voisinage.

Par le seul fait de devenir propriétaire d'une partie privative dans l'immeuble, les futurs propriétaires seront considérés avoir donné au comparant, ainsi qu'à ses mandataires spéciaux ou généraux, mandat pour agir et signer tous actes y compris les actes authentiques, en leur nom, aux fins susmentionnées.

V. Description du bien

V. a. Généralités

Le comparant Nous fait et requiert d'acter les déclarations suivantes :

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

:

- le terrain d'assiette qui comprendra, outre les bâtiments dont question ci-après, plusieurs zones de parkings extérieurs, des voiries de circulation autour des bâtiments et vers les emplacements de parkings et des espaces verts ;

- un premier bâtiment (bloc A) dénommé « Résidence Point de Vue » comprenant un sous-sol, un rez-de-jardin et trois étages ;

- un deuxième bâtiment (bloc B) dénommé « Résidence de la Vallée » comprenant un sous-sol, un rez-de-jardin et trois étages ;

- un troisième bâtiment (bloc C) dénommé « Résidence Belle Vue » comprenant un rez-de-jardin, un rez-de-chaussée et un étage destiné à accueillir quatre appartements.

Cet ensemble sera dénommé « DOMAINE DES CLAIRES COLLINES ».

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 ou d'une partie des copropriétaires ;

- **parties privatives** : celles qui ne concernent que les lots privés et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire.

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.

4. La description reprise aux présentes est faite sur base des plans annexés aux permis d'urbanisme, tels qu'ils ont été précisés et/ou complétés par les plans d'exécution ci-avant mentionnés et annexés aux présentes, étant rappelé qu'il est également annexé aux présentes une attestation du bureau d'architecture précité en date du 12 décembre 2012 confirmant que ces adaptations et/ou modifications internes ne nécessitent pas l'obtention d'un permis d'urbanisme complémentaire. La numérotation des entités est celle reprise aux plans d'exécution ; le cas échéant, une précision est apportée dans la description de l'entité privative.

V. b. Détermination des parties privatives et communes - répartition des

quotes-parts des parties communes

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 d'entreprises ou 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 comportent 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 volets, persiennes et garde-corps, 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 caetera), 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 caetera...

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

Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme repris au tableau ci-après et ce conformément au rapport ci-joint.

1. LES ABORDS

Les abords se composent de toutes les parties non bâties de l'ensemble immobilier ; ceux-ci comportent :

a. les parties privatives suivantes : vingt-cinq emplacements de parking extérieurs situés à l'arrière des blocs A et B, étant les parkings extérieurs numérotés « Parking extérieur 1 » à « Parking extérieur 25 ».

Il est précisé, comme dit ci-avant, que le comparant va introduire une demande de permis d'urbanisme complémentaire en vue de se voir autoriser la réalisation de deux emplacements de parking complémentaires ; si cette demande aboutit positivement, il y aura lieu de noter l'existence de vingt-sept emplacements de parking extérieurs qui seront alors numérotés « Parking extérieur 1 » à « Parking extérieur 27 ».

b. les parties communes suivantes :

- des zones d'espaces « verts » ;
- des zones de passage et de circulation tant piétonne qu'automobile ;
- des zones de parking, situées entre la chaussée de Ciney et les bâtiments ; les parkings qui y sont repris sont des parkings à usage non privatif qui sont réservés aux visiteurs des entités privatives de l'ensemble immobilier suivant les règles mentionnées au TITRE II Règlement de copropriété Chapitre III bis, sous titre 6 « Accès aux parkings communs ».
- des zones de jardin dont la jouissance privative et exclusive appartient aux appartements du rez-de chaussée

2. AU NIVEAU DU REZ-DE- JARDIN (étant précisé qu'il s'agit du niveau -2 par rapport à la voirie pour les **BLOCS A & B**)

2.A. DANS LE BLOC A

2.A.1. **L'appartement A0.01** situé à gauche du bloc A, comprenant, en propriété privative et exclusive :, un hall d'entrée, un WC, une salle de bains, une chambre, un séjour avec coin cuisine, un local technique, la jouissance d'une terrasse et du jardin A0.01 d'une superficie approximative de respectivement 11,50 m² (terrasse) et 14,61 m² (jardin).

2.A.2. **L'appartement A0.02** à droite du bloc A, comprenant en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, un WC, une buanderie, une salle de bains, deux chambres, la jouissance d'une terrasse et d'un jardin A0.02, d'une superficie approximative de respectivement 13,17 m² (terrasse) et 28,11 m² (jardin).

2.A.3. QUINZE caves privatives, numérotées « **cave 1** » à « **cave 15** », chacune comprenant en propriété privative et exclusive, la cave proprement dite avec sa porte ; chaque cave étant une entité privative, elle pourra faire l'objet d'une vente séparée ; elle ne pourra toutefois être cédée qu'à un propriétaire d'une entité privative « appartement » dans la Résidence ; de même, elle ne pourra être occupée que par un occupant d'une entité privative « appartement » dans la Résidence.

2.A.4. Les parties communes suivantes :

- les halls communs d'accès vers les entités privatives,
- sas d'accès entre les blocs A et B,
- ascenseur et cage d'escaliers,

2.B. DANS LE BLOC B

2.B.1. **L'appartement B0.01** situé à gauche du bloc B comprenant, en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, un WC, un local technique, une salle de bains, deux chambres, la jouissance d'une terrasse et d'un jardin B0.01, d'une superficie approximative de respectivement 13,41 m² (terrasse) et 36,20 m² (jardin).

2.B.2. **L'appartement B0.02** situé à droite du bloc B, comprenant, en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, un WC, un hall de nuit, une salle de bains, un local technique, deux chambres, la jouissance d'une terrasse et d'un jardin B0.02, d'une superficie approximative de respectivement 13,41 m² (terrasse) et 75,90 m² (jardin).

2.B.3. SIX caves privatives, numérotées « **cave 16** » à « **cave 21** », chacune comprenant en propriété privative et exclusive, la cave proprement dite avec sa porte, chaque cave étant une entité privative, elle pourra faire l'objet d'une vente séparée ; elle ne pourra toutefois être cédée qu'à une propriété d'une entité privative « appartement » dans la Résidence ; de même, elle ne pourra être occupée que par un occupant d'une entité privative « appartement » dans la Résidence.

2.B.4. Les parties communes suivantes :

- les halls communs d'accès vers les entités privatives et les locaux communs,
- local poubelles, local d'électricité, local eau/gaz, local chaufferie,
- ascenseur et cage d'ascenseur,
- escaliers et cage d'escaliers.

2.C. En dehors des blocs A et B, on note la présence des deux locaux communs indépendants dénommés « citerne propane » tel que repris dans le plan d'exécution-Annexe 6- 01/15 : contexte urbanistique paysager –occupation de la parcelle ci avant

détaillé.

Il est rappelé qu'aux termes de l'annexe 6, l'architecte SA Société internationale d'architecture confirme que les différences intervenues entre les plans annexés aux permis d'urbanisme et les plans d'exécution mentionnés ci -avant ne nécessitaient pas d'autorisation par un permis d'urbanisme.

3. AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE (étant précisé qu'il s'agit du niveau -1 par rapport à la voirie pour les **BLOCS A & B**)

3.A. DANS LE BLOC A

3.A.1. **L'appartement A1.01** situé à gauche du bloc A, comprenant, en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, un local technique, un WC, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres, la jouissance d'un balcon.

3.A.2. **L'appartement A1.02** à droite et à l'arrière du bloc A, comprenant en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, un WC, un local technique, une salle de bains, deux chambres, la jouissance d'un balcon.

3.A.3. **L'appartement A1.03** situé à droite et à l'avant du bloc A, comprenant, en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains, un local technique, la jouissance d'un balcon.

3.A.4. Les parties communes suivantes :

- les halls communs d'accès vers les entités privatives des blocs A et B,
- ascenseur et cage d'escaliers,
- un local d'entretien.

3.B. DANS LE BLOC B

3.B.1. **L'appartement B1.01** situé à gauche du bloc B comprenant, en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un local technique, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, deux chambres, la jouissance d'un balcon.

3.B.2. **L'appartement B1.02** situé au centre du bloc B, comprenant, en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un local technique, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, deux chambres, la jouissance d'un balcon.

3.B.3. **L'appartement B1.03** situé à droite et à l'arrière du bloc B, comprenant, en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, un local technique, deux chambres, la jouissance d'un balcon.

3.B.4. **Le studio B1.04** situé à droite et à l'avant du bloc B, comprenant, en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un local technique, une pièce avec coin séjour et coin cuisine, une salle de bains, la jouissance d'une terrasse.

3.B.5. Les parties communes suivantes :

- les halls communs d'accès vers les entités privatives et les locaux communs,
- ascenseur et cage d'ascenseur,
- escaliers et cage d'escaliers.

4. AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE (étant précisé qu'il s'agit du niveau

de la voirie pour les **BLOCS A & B**)

4.A. DANS LE BLOC A

4.A.1. **L'appartement A2.01** situé à gauche du bloc A, comprenant, en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, un local technique, un wc, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres, la jouissance d'un balcon.

4.A.2. **L'appartement A2.02** à droite et à l'arrière du bloc A, comprenant en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, un wc, un local technique, une salle de bains, deux chambres, la jouissance d'un balcon.

4.A.3. **L'appartement A2.03** situé à droite et à l'avant du bloc A, comprenant, en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains, un local technique, la jouissance d'un balcon.

4.A.4. Les parties communes suivantes :

- hall d'entrée
- les halls communs d'accès vers les entités privatives des blocs A et B,
- ascenseur et cage d'escaliers.

4.B. DANS LE BLOC B

4.B.1. **L'appartement B2.01** situé à gauche du bloc B comprenant, en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un local technique, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, deux chambres, la jouissance d'un balcon.

4.B.2. **L'appartement B2.02** situé au centre du bloc B, comprenant, en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un local technique, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, deux chambres, la jouissance d'un balcon.

4.B.3. **L'appartement B2.03** situé à droite et à l'arrière du bloc B, comprenant, en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, une salle de bains, un local technique, deux chambres, la jouissance d'un balcon.

4.B.4. **Le studio B2.04** situé à droite et à l'avant du bloc B, comprenant, en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un local technique, une pièce avec coin séjour et coin cuisine, une salle de bains, la jouissance d'une terrasse.

4.B.5. Les parties communes suivantes :

- hall d'entrée
- les halls communs d'accès vers les entités privatives et les locaux communs,
- ascenseur et cage d'ascenseur,
- escaliers et cage d'escaliers.

5. AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE (étant précisé qu'il s'agit du niveau +1 par rapport à la voirie pour les **BLOCS A & B**)

5.A. DANS LE BLOC A

5.A.1. **Le penthouse A3.01** situé sur l'ensemble du bloc A, comprenant, en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un local technique, un wc, une chambre 1 avec salle de douches, une chambre 2, une chambre 3, une salle de bains, un séjour avec coin cuisine, la jouissance d'une terrasse.

5.A.2. Les parties communes suivantes :

- les halls communs d'accès vers les entités privatives,
- ascenseur et cage d'escaliers.

5.B. DANS LE BLOC B

5.B.1. Le **penthouse B3.01** situé à gauche du bloc B comprenant, en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains, un local technique, la jouissance d'une terrasse.

5.B.2. Le **penthouse B3.02** situé au centre du bloc B, comprenant, en propriété privative et exclusive un hall d'entrée : un wc, un local technique, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, deux chambres, la jouissance d'une terrasse

5.B.3. Les parties communes suivantes :

- les halls communs d'accès vers les entités privatives,
- ascenseur et cage d'escaliers.

6. BLOC C

6.1. Au niveau du rez-de-jardin du bloc C

6.1.1. Les entités privatives suivantes :

- TROIS caves privatives, numérotées « cave 2 » à « cave 4 », chacune comprenant en propriété privative et exclusive, la cave proprement dite avec sa porte. Chacune des caves 2, 3 et 4 est une entité privative individuelle et pourra faire l'objet d'une vente séparée ; elle ne pourra toutefois être cédée qu'à un propriétaire d'une entité privative « appartement » dans la Résidence ; de même, elle ne pourra être occupée que par un occupant d'une entité privative « appartement » dans la Résidence.

- deux abris de jardins « 0.01 » et « 0.02 » rattachés aux appartements « 0.01 » et « 0.02 » décrits ci-après.

Ainsi que cela a été précisé ci-avant, le comparant va introduire une demande de permis d'urbanisme complémentaire en vue de permettre la création de deux appartements complémentaires dans le bloc C. Si cette demande de permis complémentaire aboutit positivement, et conformément aux plans ci-annexés (plans qui seront annexés à la demande de permis d'urbanisme complémentaire), le sous-sol du bloc C (étant au niveau de « rez-de-jardin ») comprendra les entités privatives suivantes :

- CINQ caves privatives numérotées « cave 2 » à « cave 6 » telles que précisées ci-avant ;

- L'appartement dénommé « C.-1.01 », situé à gauche au niveau du sous-sol « rez-de-jardin » du bloc C, comprenant : un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, une salle de douches, une chambre, un local technique, la jouissance d'une terrasse et d'un jardin ;

- L'appartement dénommé « C.-1.02 », situé à droite au niveau du sous-sol « rez-de-jardin » du bloc C, comprenant : un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, une chambre, un local technique, la jouissance d'une terrasse et d'un jardin.

Etant entendu que, dans ce cas, les deux abris de jardins « 0.01 » et « 0.02 » rattachés aux appartements « 0.01 » et « 0.02 » dont question ci-avant seraient supprimés, de

même que le vide sanitaire repris ci-après dans les parties communes.

6.1.2. Les parties communes suivantes :

- les halls communs d'accès vers les entités privatives,
- local entretien,
- local électricité,
- local chaufferie et compteurs eau
- vides sanitaires,
- cage d'escaliers,

6.2. Au niveau du rez-de-chaussée du bloc C

6.2.1. UNE cave privative, numérotée « **cave 1** » comprenant en propriété privative et exclusive. La cave numéro 1 est une entité privative qui est attachée indivisiblement à l'entité privative « appartement C0.02 » comme spécifié aux présentes.

6.2.2. **L'appartement C0.01** situé à gauche du bloc C, comprenant, en propriété privative et exclusive, un hall d'entrée, deux chambres, un local rangement, un wc, une salle de bains, un séjour avec coin cuisine, la jouissance d'un balcon, ainsi que, au niveau des sous-sols, le local « abris de jardin 0.01 » et la jouissance d'un jardin d'une superficie approximative de 123, 98 m². *Etant précisé, comme dit ci-avant, qu'en cas d'aboutissement positif de la demande de permis d'urbanisme complémentaire dont question ci-avant, le local « abris de jardin 0.01 » ne sera pas réalisé et ne sera donc pas attaché à l'appartement C0.01 », de même que le jardin ne sera plus rattaché à l'appartement C.01..*

6.2.3. **L'appartement C0.02** situé à droite du bloc C, comprenant, en propriété privative et exclusive, un hall d'entrée, une chambre, une salle de bains avec wc, un séjour avec coin cuisine, la jouissance d'un balcon, ainsi que, au niveau des sous-sols, le local « abris de jardin 0.02 », et au niveau du rez-de-chaussée la cave numéro 1 ainsi que la jouissance d'un jardin, d'une superficie approximative de 84,01 m². *Etant précisé, comme dit ci-avant, qu'en cas d'aboutissement positif de la demande de permis d'urbanisme complémentaire dont question ci-avant, le local « abris de jardin 0.01 » ne sera pas réalisé et ne sera donc pas attaché à l'appartement C0.01 », de même que le jardin ne sera plus rattaché à l'appartement C.01..*

6.2.4. Les parties communes suivantes :

- les halls communs d'accès vers les entités privatives,
- cage d'escaliers.

6.3. Au niveau du premier étage du bloc C

6.3.1. **L'appartement C1.01** situé à gauche du bloc C, comprenant, en propriété privative et exclusive, un hall d'entrée, deux chambres, un wc, une salle de bains, un séjour avec coin cuisine, la jouissance d'un balcon

6.3.2. **L'appartement C1.02** situé à droite du bloc C, comprenant, en propriété privative et exclusive, un hall d'entrée, deux chambres, un wc, une salle de bains, un séjour avec coin cuisine, la jouissance d'un balcon

6.3.3. Les parties communes suivantes :

- le hall commun d'accès vers les entités privatives,
- cage d'escaliers.

OBSERVATION

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

V. c. Mode de calcul des quotes-parts de copropriété

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont relatées dans les tableaux ci-après.

Si le permis d'urbanisme complémentaire dont question ci-avant, visant à permettre la réalisation de deux emplacements de parking extérieurs et de deux appartements au rez-de-jardin du bloc C, **devait ne pas être obtenu par le comparant**, les quotes-part dans les parties communes se répartiront comme repris au tableau ci-après :

TABLEAU DES QUOTITES Résidence des CLAIRES COLLINES à ANDENNE

(Si bloc C comporte QUATRE appartements)

<u>Appartements</u>				
A0.01	338	<u>Caves, chacune</u>		soit au total
A0.02	363	cave 1 à cave 21	5	105
B0.01	414	cave C1 à cave C4	5	20
B0.02	377			125
A1.01	432	<u>Emplacements de parkings extérieurs</u>		
A1.02	360	chacun		soit au total
A1.03	300	P01 à P25	10	250
B1.01	408			
B1.02	404	<u>Abris de jardin</u>		
B1.03	354	Abris 01	8	
B1.04	254	Abris 02	8	16
<u>Résumé</u>				
A2.01	449	Total entités bloc A		3.652
A2.02	374			
A2.03	311	Total entités bloc B		4.432
B2.01	434			
B2.02	418	Total entités bloc C		1.525
B2.03	357			
B2.04	221	Total caves		125
		Total abris jardin		16
A3.01	725	Total emplacements		250
B3.01	330			
B3.02	461	TOTAL GENERAL		10.000

C0.01	435
C0.02	314
C1.01	397
C1.02	379
Total appartements	9.609

Si le permis d'urbanisme complémentaire dont question ci-avant, visant à permettre la réalisation de deux emplacements de parking extérieurs et de deux appartements au rez-de-jardin du bloc C, **est obtenu par le comparant**, les quotes-part dans les parties communes se répartiront comme repris au tableau ci-après :

TABLEAU DES QUOTITES Résidence des CLAIRES COLLINES à ANDENNE

Applicable si le bloc C comporte SIX appartements

<u>Appartements</u>				
A0.01	318	<u>Caves, chacune</u>		soit au total
A0.02	341	cave 1 à cave 21	5	105
B0.01	389	cave C1 à cave C6	5	30
B0.02	354			135
A1.01	406	<u>Emplacements de parkings extérieurs</u>		
A1.02	338		chacun	soit au total
A1.03	282	P01 à P27	10	270
B1.01	384			
B1.02	379			
B1.03	332			
B1.04	239			
		<u>Résumé</u>		
A2.01	422	<i>Total entités bloc A</i>		3.431
A2.02	351			
A2.03	292	<i>Total entités bloc B</i>		4.164
B2.01	408			
B2.02	393	<i>Total entités bloc C</i>		2.000
B2.03	335			
B2.04	208	<i>Total caves</i>		135
A3.01	681	<i>Total emplacements</i>		270
B3.01	310			
B3.02	433	TOTAL GENERAL		10.000
C-1.01	283			
C-1.02	301			
C0.01	379			
C0.02	275			
C1.01	390			

Il est rappelé, comme dit ci-avant, que les comparants s'engagent irrévocablement à réaliser un acte de base complémentaire qui reprendra le dit permis d'urbanisme modificatif (ou son éventuel refus) et les précisions qui devront être apportées le cas échéant aux descriptions qui sont reprises aux présentes. Tout acquéreur d'une entité privative donne dès à présent mandat irrévocable au promoteur pour le représenter au dit acte de base modificatif dont il recevra copie pour information au moins cinq jours calendrier avant sa signature.

Les parties communes sont divisées en dix-mille/dix-millièmes (10.000/10.000), réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

Conformément à la loi, la valeur respective des entités privatives a été fixée en fonction de sa superficie brute au sol, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par la SA Société Internationale d'architecture, prénommée.

Conformément à ce rapport, 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 privatifs.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque 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, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, tel que prévu aux présentes.

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 requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. 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. 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.

V. d. Précisions quant aux parties privatives et communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé aux présentes.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement 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 du complexe immobilier, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Les parties communes du complexe immobilier sont décrites ci-après de manière exemplative, étant entendu que :

- certains éléments repris ci-après pourraient ne pas exister dans la présente copropriété ;
- la liste reprise ci-après ne se veut pas exhaustive.

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

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

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 l'édifice divisé; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

Toute la parcelle de terrain est réputée commune, sauf convention contraire.

2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous le rez-de-chaussée privatif de l'édifice morcelé.

Il en est également ainsi du terrain situé sous l'espace à l'arrière des bâtiments, sauf, le cas échéant, les emplacements de parkings privatifs.

3. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier ou encore qui contribue à la solidité et la stabilité de l'immeuble.

Les murs clôturant l'ensemble immobilier et le cas échéant les cours et jardins et espaces verts, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont assimilés aux gros murs. En effet, s'ils étaient détruits, l'ensemble immobilier, la cour ou le jardin ou l'espace vert cesserait d'être fermé, ce qui mettrait hors de sécurité non seulement le rez-de-chaussée, mais encore les étages.

Peuvent constituer un gros mur, les murs intérieurs des lots privatifs, les murs extérieurs séparant les locaux privatifs et locaux communs ainsi que les murs intérieurs d'un lot privatif et ce dans l'hypothèse où ils contribuent à la solidité et la stabilité de l'immeuble.

4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Envisageant le cas de 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 privatifs qu'il sépare.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

6. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

7. Murs de clôture

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

Si les cours et jardins sont privatifs, les clôtures n'en sont pas moins en copropriété lorsqu'elles sont destinées à délimiter l'ensemble de l'immeuble. Ils sont mitoyens s'ils séparent plusieurs lots privatifs.

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.

9. Plafonds et planchers – Gros-œuvre

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

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.

11. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée en ce compris les conduits de ventilation sont à usage commun.

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

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 galetas 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 à l'usage commun.

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

13. Façades

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

A 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 de fenêtres et de porte-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

14. Fenêtres

Les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis et les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs sans préjudice aux décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

Les fenêtres et portes-fenêtres des parties communes sont des éléments communs.

15. Escaliers

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en pierre, granito ou autre, 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, chaque escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Font exception les escaliers situés à l'intérieur d'un privatif (par exemple un appartement « duplex ») et qui relient deux niveaux de cet élément privatif.

16. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives, sans préjudice aux décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

17. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, éventuellement 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 privatif, en ce compris celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

18. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre porte automatique...), desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les abords (au sens général), l'accès de manœuvre des emplacements de parkings, le local éventuel pour la cabine du transformateur du courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, aux vides-poubelles, aux vélos, des communs en général est déclaré partie commune générale.

19. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, la ou les éventuelles caméras de vidéophonie et la gâche électrique, la traverse piétonne ou pour véhicules et les cours extérieures ; les accès aux parkings, l'aire de manœuvre devant les emplacements de parking, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution, les locaux chaufferie et le local poubelles.

Aucune intervention quelconque d'un corps de métier, d'un propriétaire ou d'un occupant ne pourra être effectué sur la filerie et ou les boitiers, sans l'accord préalable du syndic.

REMARQUE : La filerie et les boitiers individuels dans une entité privative, sont privatifs.

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

20. Balcons et Terrasses

On entend par balcon : la structure accrochée à la façade et se trouvant à l'air libre.

On entend par terrasse : la zone accessible et étanche reposant sur une construction et

ayant parfois la fonction de toiture.

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

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière.

Les garde-corps, les balustrades, les séparations, la chape (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.

Fait toutefois exception le revêtement supérieur (surface de foulée soit les dalles et les plots), s'il en existe, qui constitue une partie privative dont l'entretien et la réparation est à charge du propriétaire ayant la jouissance de ladite terrasse. La copropriété garde tous recours contre le propriétaire du lot privatif concerné si la détérioration au revêtement était telle qu'elle entraîne des frais aux éléments communs de la terrasse ou du balcon.

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

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

Toutefois, chaque réparation, entretien ou renouvellement des parties communes des cours, et terrasses nécessitant démolition de la surface de foulée de ces terrasses (laquelle est une partie privative) entraîne à charge de la copropriété, la remise en place ou le renouvellement de cette surface de ces terrasses.

Les dits propriétaires ayant la jouissance exclusive de ladite terrasse ou balcon supporteront également chacun en ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement des dits cours, terrasses et balcons qui seraient causés par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur lot privatif.

Les occupants des lots privatifs dont il s'agit devront donner accès aux dits cours, terrasses et balcons pour permettre d'y effectuer les travaux de réparation et de renouvellement éventuels.

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

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

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

21. Usage et jouissance exclusifs

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une partie du sol commun non bâti, généralement aménagé en jardin, était attribué à un lot privatif, cette partie du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

En contrepartie le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien (charges communes particulières).

Jardins : dans la présente copropriété, il est notamment prévu que la jouissance privative et exclusive de certaines parties du sol est attribuée à certaines entités du rez-de-chaussée à destination de « jardin ». Il est expressément précisé que les dits jardins devront conserver en tous temps leur destination d'agrément et devront dès lors en tout temps conserver un caractère décoratif en rapport avec le standing de l'immeuble. Cette jouissance privative et exclusive est accordée comme dit ci-avant, à charge pour les propriétaires et occupants des dites entités, de prendre à leur charge exclusive l'entretien de ces jardins, étant entendu que à défaut pour eux d'entretenir leur jardin en bon père de famille, il pourra y être supplée d'office à l'initiative du syndic, et ce à la charge exclusive des propriétaires et occupants

négligents. Il est également précisé que, sauf décision contraire de l'assemblée générale, toute construction ou aménagement (tel que notamment les petits chalets de jardin) sont interdits.

22. Parking

Les emplacements de parking privés ne sont que de simples emplacements tels que délimités par des marques au sol, chiffré de la manière prévue au plan.

Il est dénié le droit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer et de les modifier et/ou de les déplacer, sauf accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

23. Ascenseur

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.

L'ascenseur est un élément commun.

L'ascenseur est un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors, d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privés situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun, sauf dispositions contraires.

Font exceptions les ascenseurs et/ou monte-charges qui seraient éventuellement réalisés dans les commerces trois et/ou dix, et qui serai(en)t alors privé(s) à l'entité.

24. Chauffage central

Si l'immeuble est pourvu d'une installation de chauffage central, la/les chaudière(s) servant au chauffage des lots privés ou communs est un élément commun.

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

En effet, s'il est exact que les radiateurs placés dans un lot privé 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.

25. Puits et fosses d'aisance

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété.

26. Antennes

Les éventuelles antennes qui seraient placées sur les bâtiments ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privées.

L'usage d'antennes paraboliques sur les balcons et terrasses privés est interdit.

27. Tentes solaires

L'assemblée générale décidera à la majorité simple des voix de l'autorisation ou non du placement de tentes solaires et, en cas d'autorisation, du type et des teintes autorisées. Si elles sont autorisées, les tentes solaires sont des éléments privés. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privée à chaque lot privé. Le choix sera laissé à la libre appréciation de chaque propriétaire sous réserve du respect des dispositions concernant l'harmonie et les limites à la jouissance des privés qui seront décidés par l'assemblée générale comme dit ci-avant.

28. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés communes, les parties de bâtiments ou de terrains affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

V. e. Précisions quant aux descriptions qui précèdent

a. Modifications éventuelles aux plans et à la description

La description de l'ensemble immobilier a été faite ci-avant sur base de

l'existence des lots privés types, tels qu'ils ont été repris aux plans ci-annexés.

Toutefois, il se pourrait que, pour satisfaire aux impératifs de la vente ou pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications aient été apportées antérieurement ou soient apportées ultérieurement à la composition théorique de l'ensemble, à la disposition de ses parties communes et privatives et à la composition des lots privés le constituant, le tout sans préjudice aux stipulations habituelles en matière de copropriété et aux droits acquis.

En conséquence, le comparant aura le droit de modifier, sans indemnité ni diminution de prix et jusqu'à la vente par lui du dernier lot privatif, tout lot privé non vendu ou toute partie commune.

Pour l'application du présent article, le terme "modification" doit être entendu dans le sens le plus large, de telle sorte que l'utilisation, la configuration et la destination des parties communes ne se trouveront définitivement fixées qu'après la vente par le comparant de tous les lots privatifs constitués aux termes des présentes.

En conséquence, le comparant déclare notamment réserver à son profit exclusif le droit de :

1°- de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

2°- de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privatifs.

3°- de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.

4°- de diviser un lot privatif en deux ou plusieurs lots privatifs.

5°- de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

6°- de transformer des emplacements pour voiture en garages fermés. Le propriétaire ne pourra pas transformer son emplacement en garage fermé, sauf accord préalable et écrit du comparant (et/ou de l'assemblée générale), et ce, sans préjudice de l'utilisation des emplacements voisins.

7°- De changer seul les quotités respectives dans les parties communes, des appartements et autre entités, mais seulement pour les parties privatives du complexe dont il reste propriétaire, et pour autant qu'il respecte comme dit ci-avant les principes mentionnés au rapport annexé aux présentes.

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

Si les modifications permises ci-avant n'entraînent pas de modification à l'acte de base ou au règlement de copropriété, mais, par exemple, uniquement à la composition d'une entité privative, ces modifications seront mentionnées et/ou résulteront de l'acte de vente de l'entité privative concernée.

Si ces modifications entraînent une modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété, le comparant fera constater dans un acte authentique, à ses frais, les modifications apportées :

1. à la disposition et aux plans annexés aux présentes;

2. dans la répartition des quotités afférentes à chaque propriété privée dans les parties communes.

Dans ce cas, il est expressément stipulé que le comparant est dès à présent et par la simple signature des conventions de vente mandaté par les futurs acquéreurs pour les représenter à l'acte de base complémentaire et/ou modificatif qui en résulterait.

Modification à la répartition dans les parties communes

Le tableau figurant dans le présent acte établit les quotités attribuées à chaque élément privatif dans les parties communes; la part contributive de chaque élément privatif dans les charges et dépenses communes de l'ensemble de l'immeuble sont déterminées par les quotités déterminées ci-dessus, sans préjudice aux charges particulières dont question à l'article 14 ci-après.

Jusqu'à l'achèvement complet de la construction, THOMAS & PIRON se réserve le droit de changer la répartition des quotités dans les parties communes.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, THOMAS & PIRON pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles tant aux parties privatives qu'aux parties communes.

Ces modifications ne pourront changer ni le total des quotes-parts dans les parties communes, ni la quote-part des parties communes afférente aux lots privatifs vendus. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des lots privatifs. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots privatifs restant appartenir à THOMAS & PIRON, la modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes devra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sans préjudice de la modification de la répartition des charges communes adoptée à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Cette modification devra au préalable faire l'objet d'un rapport dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier choisi par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si l'intervention des autres propriétaires d'un lot privatif dans l'ensemble immobilier était nécessaire, ceux-ci devront apporter gracieusement et à première demande leur concours à ces actes. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

Mandat

Le comparant est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du bien était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

De même, l'acquéreur d'un lot privatif s'engage à prêter son concours, quand il sera nécessaire, pour l'accomplissement de toutes formalités requises pour les éventuelles modifications à l'immeuble et pour son raccordement aux égouts, eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, et dans le cadre de la conclusion de toutes conventions réglant l'usage de ces utilités pour l'immeuble.

Comme dit ci-avant, le comparant fait part de son intention d'apporter à

l'ensemble immobilier diverses modifications telles que précisées ci-avant, nécessitant l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme complémentaire. Ainsi que cela est précisé ci-avant, la description de certaines entités privatives et des quotités seraient en ce cas modifiées comme il a été précisé. Le mandat prévu ci-avant vise également ces éventuelles modifications.

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

Le présent mandat prendra automatiquement fin lors de la vente par le comparant de la dernière entité privative constituée aux termes des présentes, et au plus tard dans deux ans à dater des présentes.

b. Superficie des lots privés

Les superficies qui seraient indiquées aux plans ne sont données qu'à titre indicatif, aucune erreur relative à leur détermination ne pourra donner lieu ni à majoration ni à diminution du prix de la vente.

c. Composition des lots privés

Les compositions exactes des lots privés types ne sont pas garanties ; elles pourraient être ou avoir été modifiées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux besoins de celles-ci ou aux convenances des amateurs comme il est dit ci-dessus.

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

d. Réunion des lots

La réunion de tout ou partie d'un lot privé avec un autre de même niveau ou d'un niveau inférieur ou supérieur est possible, pour autant que l'état des constructions le permette et que tous les frais de réunion, en ce compris les frais et honoraires du ou des architectes et ingénieurs à désigner par le comparant ou le conseil de copropriété soient supportés exclusivement par le propriétaire des lots à réunir, auquel incombera également l'entière responsabilité des travaux et de leurs suites.

Les lots privés ainsi réunis pourront être scindés par la suite, moyennant les mêmes autorisations, charges et responsabilités, soit pour les remettre en leur état primitif soit pour leur donner une nouvelle composition.

Dans les cas prévus ci-dessus, s'il échet, le réajustement du nombre de quotités de copropriété affectées aux lots modifiés sera fait par l'architecte de l'immeuble ou par une des personnes visées par la loi à cet effet, sur décision de l'assemblée générale à la majorité des voix.

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,

- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

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

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2.- Destination des lots privatifs

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

Les commerces, bureaux, appartements ou autres entités privatifs sont destinés, en principe, à l'usage qui résulte de sa dénomination.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif destiné au logement, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

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

Article 3.- Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tous 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 et cirage de chaussures

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

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

Après vingt-deux heures trente et jusqu'à sept heures du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire à la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble.

Ils 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.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres 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.

b) Accès au toit

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

c) Distribution intérieure des locaux

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

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Travaux dans les lots privatifs

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

S'il en est, il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs (reliés à un chauffage commun) dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

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

l'immeuble.

La télédistribution est disponible. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise 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 privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

g) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'ensemble immobilier, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale 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'ensemble immobilier doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'ensemble immobilier sa tenue de bon soin et entretien.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et terrasses ou balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge, appareil d'air conditionné (sauf dans ce dernier cas s'ils sont installés dès l'origine par le constructeur ou une entreprise désignée par lui, ou ultérieurement s'ils sont d'un type qui est autorisé par l'assemblée générale) et autres objets quelconques.

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

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

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble:

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis peuvent être pris en

charge par la copropriété et, s'il en est décidé ainsi par l'assemblée générale, ils constituent alors une charge commune. Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui auraient été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, et le cas échéant avec les autorisations administratives requises.

c) Terrasses et balcons

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

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

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

d) Jardins à usage privatif

Il est fait référence à ce qui est repris ci-avant sous le numéro 21 du point V.d. « *Précisions quant aux parties privatives et communes* ».

Remarque sur les points c) et d) : Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs d'une terrasse, d'un balcon, ou d'un jardin ont été attribuées 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 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 exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

e) Publicité

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

Thomas & Piron se réserve néanmoins le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages à l'exception, pour les commerces et bureaux, sur les fenêtres privatives et aux emplacements sur les façades prévus aux plans et conformément au règlement d'ordre intérieur.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, 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.

Dans chaque entrée, 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.

f) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté 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 des logements d'y d'habiter 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 propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

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

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, 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 par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

g) Caves (à l'exception de la cave 1 du rez de chaussée du bloc C qui est attachée à son appartement privatif)

Les caves situées dans les blocs A ou B ne peuvent être vendues et/ou louées qu'à des propriétaires d'un lot privatif « appartement » dans l'un ou l'autre de ces deux blocs A ou B

Les caves situées dans le bloc C ne peuvent être vendues et/ou louées qu'à des propriétaires d'un lot privatif « appartement » dans ce bloc C.

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

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

h) Emplacements de parking

Les emplacements de parking peuvent être vendus et/ou loués à des personnes n'étant pas propriétaire ou occupant d'un lot privatif dans l'ensemble immobilier

Les emplacements ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules à usage exclusivement commercial ou industriel et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

Sont interdits dans les entrées carrossables, la rampe d'accès vers les parkings,

les aires de manœuvre et de déchargement, le stationnement, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

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

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés notamment les accès vers le sous-sol, et les aires de circulation en général.

Le lavage des voitures est interdit dans et autour de l'immeuble.

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.

i) 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.

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 trois quarts 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.

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 trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires 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

a) Modifications des parties communes

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

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

copropriétaires présents ou représentés.

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

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

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, 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 privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les 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 privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

Pour autant que de besoin, il est précisé que les dispositions reprises ci-avant sub a) et b) ne s'appliquent pas à la société Thomas et Piron, en vertu des droits lui réservés jusqu'à la réception définitive des parties commune.

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 8.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 9.- Réparations urgentes

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

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération ; à la demande du syndic, l'assemblée générale peut, à la simple majorité des voix, décider de s'en remettre à une autre référence sur ce point.

Article 10.- Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires

possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

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

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

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

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

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

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

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

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

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

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

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

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

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

Article 12.- Nettoyage

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

Article 13.- Abords

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, 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.

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

Les copropriétaires qui auraient la jouissance exclusive de jardins doivent rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à la totalité des jardins affectés en jouissance privative.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance.

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

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

Les charges communes sont divisées en :

- 1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires ;
- 2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot privatif d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

14.1. Sont considérées comme charges communes générales :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires du Domaine, à savoir, notamment, les charges liées aux abords tels que visés sous 1.b. du point V.b. « Détermination des parties privatives et communes – répartition des quote-parts des parties communes » (ci-avant) ;
- b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance liés à la gestion de la copropriété;
- c) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- d) les indemnités dues par la copropriété ;
- e) les taxes communales (canalisations, taxe hygiénique,...)

Conformément aux tableaux ci-annexés, les charges communes générales seront réparties comme suit :

21 BLOCS A et B appartements				REPARTITION SI 4 Appartements dans bloc C répartition aux charges communes 356	REPARTITION SI 6 Appartements dans bloc C répartition aux charges communes 336
REZ-DE-JARDIN					
n°	description	nbre chambres	situation		
A.0.01	appartement	1	NE		

A.0.02	appartement	2	NE	382	361
B.0.01	appartement	2	NE	436	411
B.0.02	appartement	2	NE	396	374
coéf. pondération jardin			0,1	total rez-de-jardin	1.570
ETAGE 1				répartition aux charges communes	répartition aux charges communes
n°	description	nbre chambres	situation		
A.1.01	appartement	2	NE	438	413
A.1.02	appartement	2	NE	364	344
A.1.03	appartement	1	SO	303	286
B.1.01	appartement	2	NE	413	390
B.1.02	appartement	2	NE	409	386
B.1.03	appartement	2	NE	358	338
B.1.04	studio	0	SE	257	243
			total 1er étage	2.542	2.400
ETAGE 2				répartition aux charges communes	répartition aux charges communes
n°	description	nbre chambres	situation		
A.2.01	appartement	2	NE	438	413
A.2.02	appartement	2	NE	364	344
A.2.03	appartement	1	SO	303	286
B.2.01	appartement	2	NE	423	399
B.2.02	appartement	2	NE	408	385
B.2.03	appartement	2	NE	348	328
B.2.04	studio	0	SE	216	203
			total 2ème étage	2.500	2.358
ETAGE 3				répartition aux charges communes	répartition aux charges communes
n°	description	nbre chambres	situation		
A.3.01	penthouse	3	SO	681	643
B.3.01	penthouse	1	NE	310	292
B.3.02	penthouse	2	NE	433	409
			total 3ème étage	1.424	1.344
TOTAL				8.036	7.584
BLOC C		4 ou 6 appartements			

REZ-DE-JARDIN			
n°	description	nbre chambres	situation
C.-1.01	appartement	1	NE
C.-1.02	appartement	1	NE
coéf. pondération jardin		0,1	total rez-de-jardin

REZ-DE-CHAUSSEE			
n°	description	nbre chambres	situation
C.0.01	appartement	2	NE
C.0.02	appartement	1	NE
coéf. pondération jardin		0,1	total rez-de-chaussée

ETAGE 1			
n°	description	nbre chambres	situation
C.1.01	appartement	2	NE
C.1.02	appartement	2	NE
			total 1er étage

TOTAL

DIVERS			
---------------	--	--	--

	description		situation
1	parking	simple	extérieur arrière
2	parking	simple	extérieur arrière
3	parking	simple	extérieur arrière
4	parking	simple	extérieur arrière
5	parking	simple	extérieur arrière
6	parking	simple	extérieur arrière
7	parking	simple	extérieur arrière
8	parking	simple	extérieur arrière
9	parking	simple	extérieur arrière

répartition aux charges communes	répartition aux charges communes
0	291
0	309
0	600
répartition aux charges communes	répartition aux charges communes
458	385
330	280
788	665
répartition aux charges communes	répartition aux charges communes
402	382
383	364
785	746
1.573	2.011
répartition aux charges communes	répartition aux charges communes
10	10
10	10
10	10
10	10
10	10
10	10
10	10
10	10
10	10

10	parking	simple	extérieur arrière	10	10
11	parking	simple	extérieur arrière	10	10
12	parking	simple	extérieur arrière	10	10
13	parking	simple	extérieur arrière	10	10
14	parking	simple	extérieur arrière	10	10
15	parking	simple	extérieur arrière	10	10
16	parking	simple	extérieur arrière	10	10
17	parking	simple	extérieur arrière	10	10
18	parking	simple	extérieur arrière	10	10
19	parking	simple	extérieur arrière	10	10
20	parking	simple	extérieur arrière	10	10
21	parking	simple	extérieur arrière	10	10
22	parking	simple	extérieur arrière	10	10
23	parking	simple	extérieur arrière	10	10
24	parking	simple	extérieur arrière	10	10
25	parking	simple	extérieur arrière	10	10
26	parking	en créneau	front de voirie	0	0
27	parking	en créneau	front de voirie	0	0
28	parking	en créneau	front de voirie	0	0
29	parking	en créneau	front de voirie	0	0
30	parking	en créneau	front de voirie	0	0
31	parking	en créneau	front de voirie	0	0
32	parking	en créneau	front de voirie	0	0
33	cave	séparée	sous-sol	5	5
34	cave	séparée	sous-sol	5	5
35	cave	séparée	sous-sol	5	5
36	cave	séparée	sous-sol	5	5
37	cave	séparée	sous-sol	5	5
38	cave	séparée	sous-sol	5	5
39	cave	séparée	sous-sol	5	5
40	cave	séparée	sous-sol	5	5
41	cave	séparée	sous-sol	5	5
42	cave	séparée	sous-sol	5	5
43	cave	séparée	sous-sol	5	5

44	cave	séparée	sous-sol	5	5
45	cave	séparée	sous-sol	5	5
46	cave	séparée	sous-sol	5	5
47	cave	séparée	sous-sol	5	5
48	cave	séparée	sous-sol	5	5
49	cave	séparée	sous-sol	5	5
50	cave	séparée	sous-sol	5	5
51	cave	séparée	sous-sol	5	5
52	cave	séparée	sous-sol	5	5
53	cave	séparée	sous-sol	5	5
54	cave	séparée	rez-de-chaussée	5	5
55	cave	séparée	sous-sol	5	5
56	cave	séparée	sous-sol	5	5
57	cave	séparée	sous-sol	5	5
58	cave	séparée	sous-sol	0	5
59	cave	séparée	sous-sol	0	5
60	abri de jardin		rez-de-jardin	8	0
61	abri de jardin		rez-de-jardin	8	0
TOTAL				391	405
				10.000	10.000

14.2. **Sont considérées comme charges communes particulières :**

les dépenses propres aux bloc A et B, d'une part, ou du bloc C, d'autre part, à savoir, notamment :

- a) 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 utiles au bloc A-B ou au bloc C, 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 pour le bloc A-B ou le bloc C ;
- b) les charges liées au chauffage (chaufferie et ventilation) du bloc A-B d'une part, du bloc C d'autre part ;
Comme précisé ci-après, chacune de ces entités (A-B d'une part et C d'autre part) disposera en effet de sa propre chaufferie, et de sa propre citerne à gaz propane ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par le bloc A-B d'une part ou le bloc C d'autre part.
- d) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.
- e) l'entretien de la batterie de secours pour l'exutoire de fumée de chaque bloc

A-B ou bloc C.

f) les charges liées aux ascenseurs.

Chaque copropriétaire contribuera aux charges communes générales en fonction de la répartition des charges communes stipulée au tableau des surfaces et quotités intégré dans le présent acte. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou à d'autres majorités qui seraient prévues par la loi ou les présents statuts dans des circonstances particulières. Les copropriétaires acceptent néanmoins que ces quotes-parts dans les charges communes pourront être modifiées conformément au tableau alternatif des quotités repris au présent acte de base, dans l'hypothèse de l'obtention d'un permis complémentaire autorisant deux unités supplémentaires de logement dans le bloc C Il en va de même en ce qui concerne la répartition des charges communes particulières à ce bloc C.

Sont annexés aux présentes deux tableaux reprenant notamment la répartition des charges communes générales et des charges communes particulières qui incombent aux propriétaires et/ou occupants des entités privatives. Comme dit ci-avant, seul l'un de ces tableaux trouvera à s'appliquer selon que le permis d'urbanisme complémentaire dont question ci-avant aura ou non autorisé la création de deux appartements complémentaires dans le bloc C.

Il est toujours loisible au syndic de proposer à l'assemblée générale d'autres tableaux de charges communes particulières qui permettraient de mieux prendre en compte certaines charges en fonction de leur utilité

Premières charges communes

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

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

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

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Article 15.- Chauffage

Chaque lot privatif du bloc A et B est raccordé à la chaudière centrale au gaz située dans le bloc B. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé du compteur intégrateur installé pour chacun des lots privatifs et enregistrant la quantité de calories consommée.

Chaque lot privatif du bloc C est raccordé à la chaudière centrale au gaz du bloc C. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé du compteur intégrateur installé pour chacun des lots privatifs et enregistrant la quantité de calories consommée.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires, la copropriété est propriétaire des citernes et souscritra les contrats d'approvisionnement

A ce sujet, et pour plus de précisions, le comparant en réfère au document dénommé « Descriptif des travaux et matériaux » étant l'annexe 4 au présent acte de base.

Article 16.- Eau

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

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

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier 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 de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Chaque lot privatif raccordé à l'une des chaudières centrales peut également être alimenté en eau chaude sanitaire depuis celles-ci. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé du compteur installé pour chacun des lots privatifs concernés et enregistrant la quantité d'eau chaude consommée par ses occupants.

A ce sujet, et pour plus de précisions, le comparant en réfère au document dénommé « Descriptif des travaux et matériaux » étant l'annexe 4 au présent acte de base.

Article 17.- Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, et emplacements de parking 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.

Chaque lot privatif associé à son éventuel cave est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

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

A ce sujet, et pour plus de précisions, le comparant en réfère au document dénommé « Descriptif des travaux et matériaux » étant l'annexe 4 au présent acte de base.

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 - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

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

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant 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 modifier 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 quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

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

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

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

Article 22.- Cession d'un lot

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

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

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

c) Obligation à la dette

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

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

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

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

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

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

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

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure

entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

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

d) Décomptes

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

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

e) Arriérés de charges

Conformément à la loi, lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

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

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

Article 23.- Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble (sauf autre système de provision proposé par le syndic et accepté par l'assemblée générale à la majorité simple).

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'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 comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 24.- Fonds de réserve

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

Le comparant ne contribuera en aucun cas au fonds de réserve.

Article 25.- Paiement des charges communes

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

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

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 janvier deux mille douze.

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 quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

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

Article 27.- Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Etant donné que la copropriété comporte plus de vingt lots, cette comptabilité devra suivre au minimum un plan comptable normalisé à établir par Arrêté Royal.

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

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

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

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

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

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 28.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DOMAINE DES CLAIRES COLLINES ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à 5300 Andenne, chaussée de Ciney. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Article 29.- Personnalité juridique - Composition

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

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

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 30.- Dissolution – Liquidation

a) Dissolution

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

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

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

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

b) Liquidation

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

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

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

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 32.- Objet

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

Article 33.- Solidarité divise des copropriétaires

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

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de

sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 34.- Actions en justice – Frais

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

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

Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires

Article 35.- Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

Article 36.- Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 37.- Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-

même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

Article 38.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la première quinzaine du mois de mai à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 39.- Convocations

a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

La première assemblée générale sera cependant convoquée par le comparant, qui en fixera l'ordre du jour, avant la réception provisoire des communs, qui aura lieu avant la première réception provisoire privative.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandée au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Tout **copropriétaire** peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

c) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

d) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Article 40.- Ordre du jour

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

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1^o, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

La première assemblée sera convoquée par le comparant ou par le syndic désigné par lui dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble auront fait l'objet d'une entrée en jouissance.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

Article 41.- Constitution de l'assemblée

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au comparant ou, si celui-ci n'est plus propriétaire d'aucune unité, au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

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

Article 43.- Délibérations

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Comme rappelé ci-avant, nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des trois-quarts** des voix présentes ou représentées :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;
- d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la **majorité des quatre-cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

d) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une **majorité spéciale** et requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'**abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

e) Vote par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

f) Procès-verbaux - Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 44.- Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir,

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

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

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

b) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la

suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Article 45.- Opposabilité - Information

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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

CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 46.- Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

Article 48.- Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres

indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Article 49.- Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 50.- Pouvoirs

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.
- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ; le syndic est expressément chargé de cette mission dans le cadre de la présente copropriété, l'immeuble étant nouvellement érigé par le comparant ;
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi ;

16° - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'ensemble immobilier et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Article 51.- Rémunération

L'assemblée générale décide, lors de la désignation du syndic ou ultérieurement, si le mandat du syndic ou du syndic provisoire est ou non rémunéré. S'il est rémunéré, l'assemblée générale fixe sa rémunération. Celle-ci constitue une charge commune

générale.

En tout état de cause, tant que le comparant sera propriétaire d'une ou de plusieurs unités dans l'immeuble, aucune prestation ne lui sera facturée par le syndic relativement à ces unités.

Article 52.- Démission – Fin de sa mission

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 53.- Conseil de copropriété

La présente copropriété comportant plus de vingt lots, l'assemblée générale des copropriétaires devra constituer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé ; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 54.- Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les

copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

Article 55.- Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de l'association des copropriétaires:

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

3° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 56.- Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

Article 57.- Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

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

Article 58.- Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 59.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de copropriété, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« Le locataire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qui lui sont donnés en location contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.

Le locataire devra justifier au bailleur tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.

Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code Civil, pour tous dommages qui seraient

provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

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

Article 60.- Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 61.- Sinistres - Procédures et indemnités

1.- Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2.- Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3.- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux

légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 62.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

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

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

CHAPITRE IX.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 63.- Renvoi au Code civil

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

Article 64.- 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.

TITRE III.- RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Article 1.- Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 2.- Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Article 3.- Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article 4.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 5.- Tranquillité - Aspect

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est recommandé ~~conseillé~~ aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures trente et sept heures ou d'utiliser des écouteurs ;

- de limiter ~~d'éviter~~ l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et cætera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les éventuels containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ou secoués dans aucune partie de l'immeuble.

Les parties communes, notamment les halls, escaliers, paliers, dégagements, accès et aires de manœuvre aux emplacements de parking, devront être libre en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Article 6.- Terrasses

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y installer des antennes, airco, et caetera, ... ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera, ... ;
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera, ...;
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 7.- Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

c) Locaux vide-ordures

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

e) Température intérieure

Les occupants doivent maintenir en toutes saisons dans les locaux privés, à l'exclusion des sous-sols, une température minimale de 15°C.

TITRE IV.- CONDITIONS REGISSANT LES VENTES SOUMISES A LA LOI BREYNE

Les parties comparantes entendent préciser les clauses et conditions générales qui doivent régir toutes les premières conventions de vente portant sur des entités privatives dépendant de la Résidence objet du présent acte, pour autant que cette vente entre dans le champ d'application de la loi dite "Breyne" et dans la mesure où il n'y est pas dérogé par les conditions particulières de chacune des conventions de vente. A cet effet, les parties comparantes déclarent et requièrent le notaire soussigné d'acter que ces clauses et conditions générales sont les suivantes.

A.- Cahier des charges

Il a été établi un cahier général des charges régissant l'immeuble à ériger. Il contient le descriptif des travaux, matériaux et fournitures à mettre en oeuvre pour la construction de l'immeuble, ainsi que des indications sur le mode d'exécution des travaux, l'origine et la qualité des matériaux à utiliser pour le gros-oeuvre et le parachèvement des parties communes ainsi que des parties privatives.

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

Ce cahier des charges a fait l'objet d'un avenant en date des treize août et douze décembre deux mille douze.

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

Ce cahier des charges et son avenant sont annexés aux présentes sans devoir être transcrit.

B.- Conditions générales

Régime juridique général

Les conditions générales énoncées ci-après régissent le présent contrat de vente, sans préjudice de l'application de l'éventuelle application de la loi relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur, et notamment des impositions prévues en matière de clauses abusives (art. 73 et suiv. de la loi) qui règlent les contrats entre entreprise(s) et consommateur(s), personne(s) physique(s), au sens de ladite loi.

Dans ce contexte, l'acquéreur qui déclarera qu'il entend affecter le bien à des fins exclusivement privées, verra les dites dispositions s'appliquer à son contrat de sorte qu'en vertu des articles 73 et suivants de la loi relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur, toute disposition jugée, le cas échéant, contraire à celles-ci (interdiction générale des articles 2,28° et 75 ou interdictions spéciales de l'article 74) seront de plein droit réputées nulles et non écrites.

1. - Liberté hypothécaire.

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre le complexe immobilier quitte et libre de toutes charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient au profit d'un créancier quelconque, notamment en y employant le prix de vente.

2. - Propriété et jouissance.

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

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

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

3.- Impôts et frais.

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

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

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

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

4. - Superficie du terrain.

La superficie n'est pas garantie, le plus ou moins fût-il supérieur au vingtième fera profit ou perte pour l'acquéreur sans modification quant au prix.

5. - Etat et servitudes.

Le bien est vendu et devra être délivré, dans l'état repris au plan et cahier des charges sauf dérogation. Il est en outre vendu avec toutes les charges et servitudes qui peuvent l'avantager ou le grever, et notamment celles figurant à l'acte de base susvanté.

6. - Assurance.

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

promoteur (en attendant la désignation d'un syndic et ou d'un conseil de copropriété) et auprès de la même compagnie, moyennant surprime à charge exclusive dudit acquéreur.

7. - Occupation.

Le bien vendu est libre d'occupation.

B. - PRIX - RÉVISION

1) Les prix et modalités de paiement sont fixés aux actes de vente.

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

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

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

$$p=P(a s/S + bi/I + c)$$

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

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

Dans ce terme

"S" est le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature de la convention et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure à la même date, et

"s" est le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure au même moment.

Les termes "i" et "I" intervenant dans le paramètre "b i/I" représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Sa valeur est établie mensuellement par la Commission de la mercuriale des matériaux de construction siégeant au Ministère des Affaires économiques.

"I" est cet indice en vigueur à la date de la signature de la convention.

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

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

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

$$a = 0,45 \qquad b = 0,35 \qquad c = 0,20$$

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

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

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

Un bordereau d'état d'avancement de chantier établi par l'architecte sera annexé à la facture et fera preuve à suffisance de l'exigibilité de la tranche réclamée par le promoteur à l'acquéreur. La TVA est à compter en sus pour chaque tranche facturée et est simultanément à charge de l'acquéreur.

3) Retard de paiements

1°) Toute somme échue et non payée sera de plein droit productive dès son échéance et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt calculé au taux de dix pour cent (10 %) l'an, jusqu'à parfait paiement.

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

a) d'arrêter les travaux des parties privatives vendues et de prendre toutes mesures conservatoires utiles aux frais de l'acquéreur et sans préjudice à tous autres droits et actions.

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

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

A cette fin, l'acquéreur donnera mandat irrévocable dans l'acte authentique de vente, au promoteur, pour en cas de non paiement, avoir la faculté de requérir inscription hypothécaire, à charge de l'acquéreur, pour sûreté du trois années d'intérêts au taux de 10 % et d'une somme égale à 30% du solde restant du pour sûreté du paiement de la TVA et du remboursement de tous frais de poursuite et d'exécution ou autres débours non privilégiés par la loi.

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

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

- 1) l'inscription hypothécaire prise sur le bien vendu n'excédera pas, en principal (hors accessoires), 100% du prix total toutes taxes comprises (quotités du terrain + valeur constructions + TVA + droits enregistrement) convenu dans la présente convention;
- 2) l'acte de prêt contiendra délégation irrévocable du montant du prêt au profit du promoteur, payable à ce dernier au fur et à mesure que les fonds deviendront disponibles suivant le programme arrêté entre l'emprunteur et la société créancière, ce programme devant être conciliable avec le planning contractuel des paiements dont question ci-avant.

Chaque paiement ne pourra cependant se faire qu'avec l'accord écrit de l'acquéreur-emprunteur, étant donné que l'éventuelle société prêteuse ne sera pas juge de la bonne exécution des conventions intervenues entre promoteur et acquéreur et de l'opportunité des paiements à effectuer.

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

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

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

4°) Réclamations en cours de chantier.

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

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

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

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

Seules les procédures de réceptions définies au chapitre 8 des présentes sont valables à cet égard. L'acquéreur pourra, s'il l'estime nécessaire, se faire assister, en tout temps, de l'expert de son choix, à ses frais exclusifs.

C. - CAHIER DE CHARGES - ENTREPRENEURS ENREGISTRÉS

Les travaux de construction seront réalisés, dans les règles de l'art, sous la surveillance de l'architecte et conformément aux plans et cahiers des charges annexes à l'acte de base dont question ci-dessus.

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

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

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

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

D. - DÉBUT DES TRAVAUX ET DÉLAI D'EXÉCUTION

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

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

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

Lorsque, par ordre ou par le fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins quinze jours de calendrier, une avance sur la tranche en cours, à concurrence de la valeur des travaux exécutés, est due au promoteur.

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

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables:

- les samedis, dimanches et jours fériés légaux
- les jours de vacances annuelles payées
- les jours de congés compensatoires conventionnels du bâtiment.

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

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

E. - INDEMNITÉS POUR RETARD

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au promoteur, celui-ci paiera à l'acquéreur une indemnité forfaitaire de vingt-six euros (26 EUR) pour les appartements 3 chambres, vingt-deux euros (22 EUR) pour un appartement 2 chambres, dix-huit euros (18 EUR) pour un appartement 1 chambre ou studio, cave et emplacement de parking compris par jour calendrier de retard, montant comprenant le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location de l'appartement et autres préjudices subis.

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

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

F. - RÉCEPTIONS PROVISOIRE ET DÉFINITIVE

1.- Réception provisoire des parties privatives:

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

Sauf le cas où les parties s'accordent sur une date pour établir le procès-verbal de réception provisoire, le promoteur demande cette réception provisoire par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande. Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le constructeur dans la demande de réception.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La date de la réception provisoire des parties privatives, objet des présentes, constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

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

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

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

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

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

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

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

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés;

- soit solliciter, à l' amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

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

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

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

2.- Réception définitive des parties privatives:

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

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

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

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

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

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

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés;

- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

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

3.- Réception provisoire des parties communes.

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

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

4.- Réception définitive des parties communes.

La réception définitive des parties communes aura lieu un an après leur réception provisoire. La procédure de convocation et de ses suites est identique à ce qui est décrit ci-dessus. Cette réception exclut à compter de sa date tout recours pour les vices cachés.

G. - RESPONSABILITÉ DU PROMOTEUR

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

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

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

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

En ce qui concerne les fissures qui seraient apparues après la réception provisoire, celles-ci seront à charge de l'acquéreur à l'exception des fissures d'importance telle que la stabilité de l'immeuble pourrait en être affectée.

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

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

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

H. - EXÉCUTION ET MODIFICATION DES TRAVAUX PRIVATIFS

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

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

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

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

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

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

- soit trop importante
- soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier
- soit trop perturbatrice pour le bon déroulement du chantier, celui-ci dispose de la faculté de refuser l'exécution de ladite modification, moyennant, si nécessaire, notification écrite motivée préalable.

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

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

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

Par ailleurs, le promoteur n'assume la qualité de déclarant "Performance énergétique des bâtiments" que pour autant que les acquéreurs lui aient confié l'intégralité des travaux de construction susceptibles d'affecter la performance énergétique du bâtiment (PEB).

I. - MODIFICATION DES FOURNITURES EN PARACHÈVEMENT

Les budgets mentionnés (au cahier de charges annexé à l'acte de base dont question ci-avant) pour certains équipements et matériaux de parachèvement déterminent les prix inclus dans le prix total mentionné dans la présente convention.

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

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

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

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

Pour des raisons de bonne coordination et de bonne finition des travaux, tous les travaux de parachèvement prévus ainsi que toutes les acquisitions de fournitures et matériaux seront faites à l'intervention exclusive du promoteur.

J. - CAUTIONNEMENT

THOMAS & PIRON déclare répondre relativement à la nature et à l'importance des travaux dont elle est chargée, aux conditions légales en matière d'agrément des entrepreneurs. Cette société est enregistrée sous le numéro 11113.

Elle est en outre agréée en classe D huit comme il en a été justifié au notaire instrumentant (Décision ministérielle du dix-neuf janvier mil neuf cent nonante-six) - Agrément numéro 14.891.

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

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

K. - VISITES DE CHANTIER

L'accès au chantier par l'acquéreur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du promoteur, après avoir pris rendez-vous. L'acquéreur dispose cependant bien entendu du droit de visite régulier du chantier, mais à ses seuls risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun recours, de quelque chef que ce soit, contre le promoteur, l'architecte ou l'entrepreneur, en cas de survenance d'accident.

Le rendez-vous demandé par l'acquéreur devra, en tout état de cause, être obligatoirement donné lors de chaque demande de paiement de tranche, pour permettre à celui-ci, s'il le souhaite, de vérifier l'état d'avancement invoqué.

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

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

L. - FRAIS

L'acquéreur, qui s'y oblige, supportera en sus du prix les frais, taxes et honoraires à résulter de la présente vente et sa quote-part dans les frais de l'acte de base,

quote-part fixée forfaitairement à **un euros vingt-cinq cents (hors taxe sur la valeur ajoutée) par dixmillièmes liés aux entités privatives acquises.**

M. - COPROPRIÉTÉ

Sans préjudice aux dispositions particulières stipulées dans le présent acte (notamment article 27 du règlement de copropriété), notamment quant aux premières charges communes à payer au syndic ou à rembourser au promoteur, la répartition des charges communes entre vendeur et acquéreur s'établit comme suit:

a) Charges ordinaires et périodiques. Elles seront supportées par l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance, prorata temporis.

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

b) Charges extraordinaires.

Les charges communes extraordinaires décidées par l'assemblée générale ou par le syndic :

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

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

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

c) Fonds de réserve.

Sera décidé par la première assemblée des copropriétaires.

d) Décompte.

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

e) Litiges en cours.

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

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

f) Dispositions impératives.

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

N.- TOLÉRANCES - OBLIGATION DE L'ACQUÉREUR

Les cotes indiquées aux plans sont celles entre maçonneries nues, plafonnage non compris, et s'entendent avec une tolérance de cinq pour cent (5%) en plus ou en moins.

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

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

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

LOI BREYNE

Le texte intégral des articles 7 et 12 de la loi Breyne et de ses arrêts d'exécution est repris ci-après.

Article 7 : " Les conventions visées à l'article 1er de la présente loi, ainsi que les promesses de pareilles conventions, doivent:

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

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

b bis) mentionner si l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non la convention à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum

déterminé, à des conditions à préciser; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à dater de la conclusion de la convention.

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

d) comporter en annexes, les plans précis et cahier des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications. Ces plans et cahiers des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique, et lorsqu'il s'agit d'un appartement, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété.

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

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

e bis) mentionner l'existence des aides publiques régionales du logement et joindre en annexe du contrat les conditions de bases y afférentes.

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

rapporte le contrat.

g) indiquer le mode de réception.

h) contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours, connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article. La convention mentionne en tout cas dans un alinéa distinct et en caractère différent et gras, que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect des dispositions des article 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles, dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat.

" Le Roi peut déterminer les conditions minima auxquelles doivent répondre les dispositions du présent article ".

Article 12 : " Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrégation des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminées par le Roi.

"Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de la loi du 20 mars 1991, tel qu'il est précisé à l'alinéa précédent, il est tenu de garantir l'achèvement de la maison ou de l'appartement, ou le cas échéant de la transformation ou de l'agrandissement, ou le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

" Le Roi détermine la nature et les conditions de cette garantie ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Ceux-ci ont sur cette garantie un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27,5E de la loi hypothécaire.

TABLE DES MATIERES

EXPOSE PREALABLE

- 1° Propriété**
- 2° Urbanisme – statut urbanistique**
- 3° Permis d'urbanisme**
- 4° Déclaration d'intention**

TITRE I. ACTE DE BASE

- I. Désignation et division du bien**
- II. Annexes aux statuts**
- III. Servitudes conventionnelles ou par destination de famille**
- IV. Servitudes créées par le présent acte**
- V. Description du bien**
 - a. Généralités**
 - b. Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes**
 - c. Mode de calcul des quotes-parts de copropriété**
 - d. Précisions quant aux parties communes**
 - e. Précisions quant aux descriptions qui précèdent**

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2.- Destination des lots privatifs

Article 3.- Jouissance des parties privatives

- a) Principes
- b) Accès au toit
- c) Distribution intérieure des locaux
- d) Travaux dans les lots privatifs
- e) Installations particulières
- f) Emménagements - Déménagements
- g) Inaction d'un copropriétaire

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

- a) Harmonie
- b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes
- c) Terrasses et balcons
- d) Jardins à usage privatif
- e) Publicité
- f) Location
- g) Caves
- h) Emplacements de parking
- i) Animaux

Article 5.- Interdictions

Article 6.- Transformations

- a) Modifications des parties communes
- b) Modifications des parties privatives

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

Article 8.- Genre de réparations et travaux

Article 9.- Réparations urgentes

Article 10.- Réparations ou travaux non urgents

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

Article 12.- Nettoyage

Article 13.- Abords

CHAPITRE IIIbis – DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX COMMERCES ET BUREAUX

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

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

- charges communes générales
- charges communes particulières

Article 15.- Chauffage

Article 16.- Eau

Article 17.- Électricité

Article 18.- Impôts

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

Article 20.- Recettes au profit des parties communes

Article 21.- Modification de la répartition des charges

Article 22.- Cession d'un lot

- a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot
- b) Obligations du notaire
- c) Obligation à la dette
- d) Décomptes

Article 23.- Fonds de roulement

Article 24.- Fonds de réserve

Article 25.- Paiement des charges communes

Article 26.- Recouvrement des charges communes

Article 27.- Comptes annuels du syndic

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 28.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

Article 29.- Personnalité juridique - Composition

Article 30.- Dissolution – Liquidation

- a) Dissolution
- b) Liquidation

Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 32.- Objet

Article 33.- Solidarité divisée des copropriétaires

Article 34.- Actions en justice - Frais

Section 2.- Assemblées générales de tous les copropriétaires

Article 35.- Pouvoirs

Article 36.- Composition

Article 37.- Procurations

Article 38.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

Article 39.- Convocations

- a) Principes
- b) Délais
- c) Adresse de convocation
- d) Syndic et syndic provisoire
- e) Consultation

Article 40.- Ordre du jour

Article 41.- Constitution de l'assemblée

Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

Article 43.- Délibérations

- a) Droit de vote
- b) Quorum de présence - Deuxième assemblée
- c) Règles de majorité
- d) Considérations pratiques
- e) Procès-verbaux - Consultation

Article 44.- Actions en justice

- a) Par l'association des copropriétaires
- b) Par un copropriétaire
- c) Par un occupant

Article 45.- Opposabilité - Information.

CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 46.- Nomination

Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

Article 48.- Publicité

Article 49.- Responsabilité - Délégation

Article 50.- Pouvoirs

Article 51 - Rémunération

Article 52 - Démission – Fin de sa mission

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 53.- Conseil de copropriété

CHAPITRE VIII.- ASSURANCES – RESPONSABILITES – DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 54. - Généralités

Article 55.- Types d'assurances

Article 56.- Biens et capitaux à assurer

Article 57.- Assurances complémentaires

Article 58.- Primes et surprimes

Article 59.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Article 60.- Franchises

Article 61.- Sinistres - Procédures et indemnités

Article 62.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

CHAPITRE IX.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 63.- Renvoi au Code civil

Article 64.- Langues

TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Définition

Article 2.- Modifications

Article 3.- Opposabilité

Article 4.- Règlement des différends

Article 5.- Tranquillité - Aspect

Article 6.- Terrasses

Article 7.- Conseils et recommandations

- a) Sanitaires
- b) Instructions en cas d'incendie
- c) Locaux vide-ordures
- d) Fermetures des portes de l'immeuble
- e) Température intérieure

TITRE IV. CONDITIONS REGISSANT LES VENTES SOUMISES A LA LOI

BREYNE

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques de Namur et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Dispositions transitoires

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

PROCURATION POUR VENDRE LES ENTITES

Monsieur DELHAISE Michel, propriétaire du terrain, préqualifié, et la société THOMAS ET PIRON, comparante, représentée comme il est dit, Nous déclarent et requièrent d'acter, chacun en ce qui le concerne, qu'ils constituent par la présente pour mandataire(s), aux effets ci-après :

1. Madame Anne PARADIS, domiciliée à 5380 Forville, rue de Robu 6A
2. Mademoiselle Stéphanie FRINGS, domiciliée à 5100 Wépion, route de Saint-Gérard 311B
3. Madame Marie-Elisabeth de Brouwer, domiciliée à 5336 Courrière, rue de Poilvache 2A
4. Madame Fabienne ADAM, domiciliée à 5020 Vedrin, rue Terwagne 52
5. Madame Liliane MOREAU, domiciliée à 5300 Andenne, avenue Roi Albert 78/1

A qui elle donne tous pouvoirs de pour elle et en son nom, ensemble ou séparément, avec pouvoir de substitution :

Vendre tous droits généralement quelconques qu'ils possèdent dans l'immeuble objet du présent acte de base

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire.

Et le cas échéant :

- Procéder à tout partage, établir les masses, former les lots, les choisir à l'amiable ou les tirer au sort ; faire et accepter tous abandonnements, cessions ou transports ; fixer ou recevoir toutes soultes ; faire procéder à toutes licitations, défendre à toutes demandes qui pourraient être intentées à cet égard contre le constituant, prendre part à tous arrangements ainsi qu'à toutes transactions.

Le tout moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

- Faire dresser tous cahiers de charges; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels.

- Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation.

- Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.

- Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

- Dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilèges, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

- A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère, la vente par voie de saisie exécution immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

- Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Aux cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège domicile ci-dessus indiqué.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant et plus précisément au vu des publications au Moniteur belge.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms et domicile du comparant au vu de sa carte d'identité.

DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion des emplacements de parking et des caves, et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses autres entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

PROJET

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte il y a plus de cinq jours à dater des présentes et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

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 comparants ont déclaré avoir requis le notaire soussigné de passer le présent acte sans l'intervention d'un autre notaire ou d'un conseil.

Les comparants représentés comme il est dit, déclarent avoir reçu le dernier projet du présent acte le huit décembre deux mille douze ; ils 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 comparants reconnaissent, ceux-ci représentés comme il est dit, ont signé avec le notaire.

Suivent les signatures.