



Le 31/05/2022

ADAPTATION DES STATUTS

DU « DOMAINE DE WILLAMBROUX - RESIDENCE IV »

Située à 1400 Nivelles, chaussée de Mons 35

N° d'entreprise : 0817.358.424

DOMAINE DE WILLAMBROUX - RESIDENCE IV

<u>ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES</u> <u>DU « DOMAINE DE WILLAMBROUX - RESIDENCE IV »</u>

<u>ACTE DE BASE</u> <u>REGLEMENT DE COPROPRIETE</u>
--

<u>MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTE JUIN MIL NEUF CENT</u> <u>NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUIN DEUX MIL DIX, DU QUINZE MAI DEUX</u> <u>MIL DOUZE, DU DIX-HUIT JUIN DEUX MIL DIX-HUIT ET DU VINGT</u> <u>FEVRIER DEUX MIL VINGT, FORMANT LES ARTICLES 3.78 à 3.100 DU CODE</u> <u>CIVIL.</u>
--

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 1 mars 1979 de Maître **Jean-Marie DEBOUCHE**, Notaire résidant à Feluy (actuellement Seneffe), enregistré à Seneffe, le 6 mars 1979, 65 rôles, sans renvoi, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée du « **DOMAINE DE WILLAMBROUX - RESIDENCE IV** » ;

Que la présente adaptation est prise conformément aux dispositions reprises à l'article 19, § 2 des dispositions transitoires de la loi du 2 juin 2010, disposant que le syndic doit soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Qu'il est dit que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Qu'il échet de constater que cette coordination n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base.

Que conformément aux dispositions de la loi de 18 juin 2018 modifiant et complétant la loi relative à la copropriété, le syndic est tenu d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Qu'il est précisé à l'acte du 1 mars 1979 :

A COMPARU

La Société Anonyme « Entreprises Amelinckx », en néerlandais « BOUWBEDRIJF AMELINCKX », dont le siège social est établi à Anvers, Dambruggestraat, 306 et le siège administratif à Schaerbeek, place Solvay, n° 4 (1000 Bruxelles), constituée sous la forme de société des personnes à responsabilité limitée et sous la dénomination « Entreprises Générales François Amelinckx » suivant un acte reçu par maître Van Migem, notaire de résidence à Anvers, le dix mai mil neuf cent trente-huit, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-neuf mai suivant sous le numéro 8848.

La raison sociale a été changée en la raison sociale actuelle suivant un acte reçu par le notaire Van Winckel, à Anvers, le vingt-quatre mars mil neuf cent cinquante-huit, publié aux annexes au Moniteur belge du douze avril suivant, sous le numéro 7117.

Ladite société de personnes à responsabilité limitée a été transformée en Société Anonyme par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société, tenue le vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante-cinq, dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Paul Smet, à Anvers et publié aux annexes au Moniteur belge du quatorze janvier mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 1163.

Les statuts ont été modifiés par une décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société, tenue le treize décembre mil neuf cent soixante-six et dont le procès-verbal a été dressé par maître Paul Smet, notaire à Anvers, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-quatre décembre mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 37.226. Cette assemblée générale a prorogé la durée de la société jusqu'au treize décembre mil neuf cent nonante-six.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois, suivant une décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Léon Verbruggen, à Bruxelles, le dix-huit décembre mil neuf cent septante-trois, publié aux annexes au Moniteur belge du dix-huit janvier mil neuf cent septante-quatre, sous le numéro 222-4.

DOMAINE DE WILLAMBROUX - RESIDENCE IV

La qualité de constructeur agréé a été accordée à la société comparante suivant une décision du Ministère des Finances en date du vingt-sept décembre mil neuf cent soixante-huit ; elle est inscrite au registre des entrepreneurs sous le numéro 02/00/9/3.

Ci-après dénommée « Amelinckx ».

Ici représentée par :

Monsieur Alfred ROEKENS, directeur juridique de la société, demeurant à Anvers, August Vermeyleenlaan, 23, agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par le conseil d'administration de ladite société aux termes d'un acte reçu par le notaire Léon Verbruggen, à Bruxelles, le neuf décembre mil neuf cent septante-cinq, publié aux annexes au Moniteur belge du trente décembre mil neuf cent septante-cinq, sous le numéro 4341-2.

Laquelle comparante, représentée comme dit est, préalablement au statut immobilier de la « Résidence IV », objet des présentes, nous a exposé ce qui suit :

Exposé préliminaire :

1) La société « Amelinckx », comparante ainsi représentée, est propriétaire des biens suivants :

Ville de Nivelles (ex-Nivelles) :

Un terrain d'une superficie, d'après titre, de six hectares, cinq ares, nonante-deux centiares, soixante-sept dixmilliaires, mais contenant, d'après arpentage récent, cinq hectares, nonante-quatre ares, quarante centiares, cadastré ou le paraissant section E, numéros 344 d partie, 333 d, 385 c, 343 b, 347 a, 349 b, partie, 350 b partie, 354, 355 b, 356 b et 364 b, tenant ou ayant tenu au nord à la Société Anonyme « Amelinckx », comparante aux présentes, Solas et Balcaen, à l'Ouest au contournement Sud de Nivelles et à la Société Anonyme « Amelinckx », comparante aux présentes, au Sud à la commission d'assistance publique et à l'Est au chemin numéro 219 et à Lagasse.

Plan :

Tel que ce bien figure pour une superficie de cinq hectares, nonante-quatre ares, quarante-deux centiares, au procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre-expert immobilier,

DOMAINE DE WILLAMBROUX - RESIDENCE IV

monsieur Jean Lekeux, 36, rue des deux églises à 1040 Bruxelles, c/o « Immolex » en date du vingt octobre mil neuf cent septante-huit, lequel plan demeurera annexé aux présentes.

Origine de propriété :

« Amelinckx » déclare être propriétaire de ce terrain pour l'avoir acquis de la Société Anonyme « Compagnie de Promotion », en abrégé « C.D.P. », ayant son siège social à Bruxelles, 162, boulevard Emile Jacqmain, aux termes d'un acte reçu par le notaire Léon Verbruggen, à Bruxelles, le trente juin mil neuf cent septante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Nivelles, le dix-neuf juillet suivant, volume 1734, numéro 5.

La société précitée « Compagnie de Promotion », ayant alors la dénomination sociale Société Anonyme « Consortium de Parking », en abrégé « C.D.P. », était propriétaire de ce bien pour avoir absorbé la Société Anonyme « Centre International du Commerce », en néerlandais « Internationaal Handelscentrum », en anglais « International Tradecenter », en abrégé « C.I.C », aux termes d'un acte reçu par le notaire Guy Mourlon Beernaert, résidant à Bruxelles, le trois juin mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques à Nivelles, le dix-huit juin suivant, volume 541, numéro 21.

Originellement, ce bien appartenait, avec d'autres, à monsieur Raoul, Charles, Joseph Wayembergh, garagiste, demeurant à Nivelles, époux contractuellement séparé de biens d'avec madame Hélène ANDRE, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Demay, au Rœulx, en date du dix août mil neuf cent quarante-cinq, pour l'avoir acquis de la manière suivante :

a) Partie, soit un hectare, cinquante ares, cinquante-six centiares, aux termes d'un acte d'échange intervenu entre lui et sa fille, mademoiselle Chantal Wayembergh, demeurant à Nivelles, reçu par le notaire Jean-Marie Debouche, soussigné, le vingt-neuf janvier mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Nivelles, le dix-huit février suivant, volume 86, numéro 22.

Mademoiselle Chantal Wayembergh en était propriétaire :

Partie : aux termes d'un acte reçu par le notaire Yves Muylle, à Nivelles, le seize janvier mil neuf cent soixante, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le cinq février suivant, volume 7816, numéro 32, de la commission d'assistance publique de la ville de Nivelles,

laquelle en était propriétaire depuis plus de trente ans par une possession paisible, publique et non interrompue.

Partie : aux termes d'un acte reçu par le notaire Vanpée, à Nivelles, le vingt-neuf janvier mil neuf cent soixante-cinq, aux termes duquel les époux Raoul Wayem-bergh-André, ont renoncé à l'usufruit qui leur appartenait dans le bien ; la nue-propriété de ce bien lui appartenait pour l'avoir acquise aux termes d'un acte reçu par le notaire Edgard Muylle, à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt-cinq mars mil neuf cent soixante, transcrit au même bureau des hypothèques à Nivelles, le deux avril suivant, volume 7846, numéro 18, de mademoiselle Adolphine Lagasse, à Watermael-Boitsfort ; monsieur et madame Raoul Wayembergh-André ayant acquis l'usufruit par le même acte de ladite demoiselle Adolphine Lagasse.

Originellement, le bien appartenait à titre successoral à madame Elise Hanon, épouse de monsieur Henri Lagasse.

Madame Elise Hanon est décédée à Watermael le vingt-trois décembre mil neuf cent quarante-cinq laissant comme descendants ses trois enfants, savoir : 1° madame Ghislaine Lagasse ; 2° madame Claire Lagasse et 3° mademoiselle Adolphine Lagasse.

Suivant testament olographe déposé au rang des minutes du notaire Lecocq à Ixelles, en date du seize janvier mil neuf cent quarante-six, en exécution d'une ordonnance rendue le même jour par monsieur le Président du tribunal de première instance de Bruxelles, la défunte avait légué la quote-part disponible de sa succession, soit un/quart au profit de sa fille, mademoiselle Adolphine Lagasse.

En conséquence, la succession de la défunte était recueillie par son époux survivant, monsieur Henri Lagasse, pour un/quart en usufruit en vertu de la loi du vingt novembre mil huit cent nonante-six et à ses trois enfants, savoir : mesdames Ghislaine et Claire Lagasse à chacune d'elles pour deux/douzièmes en pleine propriété et un/douzième en nue-propriété et par sa fille, mademoiselle Adolphine Lagasse, pour cinq/douzièmes en pleine propriété et un/douzième en nue-propriété.

Madame Ghislaine, Marie, Joseph Lagasse en sa vie religieuse du Sacré-Cœur à Ostende, est décédée intestat à Ostende, le vingt août mil neuf cent quarante-huit, laissant pour héritiers légaux, savoir : son père, ledit Henri Lagasse pour deux/huitièmes et ses sœurs, mademoiselle

Adolphine Lagasse et madame Claire Lagasse, chacune d'elles pour trois/huitièmes de sa succession.

Monsieur Henri, Laurent Lagasse, veuf de madame Elise Hanon, en sa vie président honoraire du Tribunal de première instance de Bruxelles, demeurant à Watermael-Boitsfort, est décédé en cette commune, le huit janvier mil neuf cent cinquante-cinq en laissant pour seules héritières légales ses deux filles, Adolphine et Claire Lagasse.

Aux termes de son testament olographe déposé au rang des minutes du notaire Lecocq, à Ixelles, suivant un acte de son ministère en date du neuf mars mil neuf cent cinquante-cinq, en exécution d'une ordonnance rendue le même jour par monsieur le Président du tribunal de première instance de Bruxelles, le défunt a disposé au profit de sa fille, mademoiselle Adolphine Lagasse, préqualifiée, délivrance de ce legs de un/quart en pleine propriété a été consentie à mademoiselle Adolphine Lagasse par sa sœur, madame Claire Lagasse, suivant acte dudit notaire Lecocq en date du quatorze mai mil neuf cent cinquante-cinq.

Aux termes d'un acte reçu par ledit notaire Lecocq en date du neuf novembre mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au bureau des hypothèques à Nivelles, le dix décembre mil neuf cent cinquante-cinq, volume 7188, numéro 14, madame Claire Lagasse a cédé tous ses droits indivis dans ledit bien à sa sœur, mademoiselle Adolphine Lagasse.

Partie : aux termes d'un acte reçu par le notaire Pinchart à Genappe et le notaire Gillis à Ittre, le onze mars mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles, le vingt-quatre du même mois, volume 7517, numéro 21, de madame Anna Laurent, veuve de monsieur Pierre Courtain, à Nivelles, laquelle en était propriétaire tant pour l'avoir acquise pendant sa communauté avec monsieur Pierre Courtain aux termes d'un acte reçu par le notaire Gillis à Ittre, le huit novembre mil neuf cent cinquante-six, transcrit audit bureau des hypothèques le seize du même mois, volume 7318, numéro 7, de madame Marie Leclercq, veuve de monsieur Aimé Denis, à Nivelles, que pour l'avoir recueillie dans la succession de son époux en sa qualité de légataire unique et universelle ainsi qu'aux termes du testament olographe dudit Pierre Courtain en date du dix-neuf novembre mil neuf cent quarante-quatre, déposé au rang des minutes dudit notaire Gillis, suivant un acte du neuf mai mil neuf cent cinquante-sept ; ladite dame Anna Laurent ayant été envoyée en possession de la succession de son époux, en vertu d'une ordonnance rendue par monsieur le Président du tribunal de

première instance de Nivelles le cinq juin mil neuf cent cinquante-sept, ledit Pierre Courtain étant décédé à Luxembourg (Grand-Duché), le deux mai mil neuf cent cinquante-sept sans laisser d'héritiers réservataires.

Madame Marie Leclercq, veuve de monsieur Aimé Denis en était propriétaire à titre successoral, il y a plus de trente ans.

Le surplus : aux termes d'un acte d'échange reçu par le notaire Edgard Muylle, à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt-trois juin mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit au bureau des hypothèques à Nivelles, le dix juillet suivant, volume 7074, numéro 8, intervenu entre elle-même et mademoiselle Adolphine Lagasse, de Watermael-Boitsfort, laquelle en était propriétaire comme il est dit ci-avant.

b) Le surplus, suivant un acte reçu par le notaire Eugène Wyns, ayant résidé à Nivelles, le vingt-deux septembre mil neuf cent soixante-deux, transcrit au bureau non divisé des hypothèques à Nivelles, le douze octobre suivant, volume 8308, numéro 9, de la commission d'assistance publique de Nivelles, laquelle était propriétaire de cette partie pour en avoir eu la possession paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire pendant plus de trente ans sans que à aucun moment cette possession ait été suspendue ou interrompue pour une des causes mentionnées aux articles deux mille deux cent quarante-deux à deux mille deux cent cinquante-six inclus du Code civil.

Monsieur Raoul Wayembergh prénommé a fait apport de l'ensemble des terrains ainsi acquis à la Société Anonyme « Immobilière de Nivelles », ayant son siège à Charleroi, lors de sa constitution aux termes de l'acte reçu par le notaire Debouche, soussigné, le sept avril mil neuf cent soixante-six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Nivelles, le vingt-cinq mai suivant, volume 221, numéro 4.

Suivant une décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de ladite société immobilière de Nivelles, Société Anonyme ayant son siège à Charleroi, tenue le vingt-quatre janvier mil neuf cent soixante-neuf, dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Guy Mourlon-Beernaert à Bruxelles et publié aux annexes du Moniteur belge du quinze février mil neuf cent soixante-neuf, sous le numéro 3191, la raison sociale a été changée en « Centre International du Commerce », en néerlandais « Internationaal Handelscentrum », en anglais « International Tradecenter », en abrégé « C.I.C », laquelle a été absorbée par la Société

Anonyme « Consortium de Parking » devenue par la suite « Compagnie de Promotion » comme il a été expliqué ci-avant.

Tout acquéreur d'un élément privatif dans les immeubles dont le présent acte constitue l'acte de base devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger d'autre titre qu'une expédition de son acte d'acquisition.

2) Le Collège des Bourgmestre et Échevins de la ville de Nivelles a délivré les documents suivants :

a) Le douze juillet mil neuf cent septante-trois un permis de lotir un ensemble de biens dont le terrain prédécrit faisait partie.

Ce permis est reproduit ci-après in extenso :

« *Administration communale de Nivelles (province de Brabant).*

Permis de lotir. Extrait du registre des décisions du collège échevinal.

Séance du 11 juillet 1973.

Présents :

MM. SCOKAERT, Bourgmestre-président ;

BERTRAND, DUFOND Échevins, PROVOT, secrétaire.

Le Collège des Bourgmestre et Échevins,

Vu la demande introduite par « Compagnie de Promotion » et relative au lotissement d'un bien sis à Nivelles, cadastré section E, n° s 332 b, 345 b, 347 a, 249 b, 350 b, 354, 355 b, 356 b, 356 b, 364 b, 344 d, 365 c, chaussée de Mons.

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 6 février 1973.

Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970 ;

Vu l'article 90, 8° de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de susdite loi ;

Vu l'Arrêté Royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité prévues à l'Arrêté Royal du 6 février 1971 ; que aucune réclamation n'a été introduite ; que le collège en a délibéré ;

Vu le règlement général sur les lotissements ;

Vu le règlement communal sur les lotissements ;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses ;

Vu le règlement communal sur les bâtisses ;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué en application de la loi susdite, est libellé comme suit :

« AVIS FAVORABLE » sous réserve de tenir compte :

1) des impositions fixées dans la lettre du 27.3.1973 de la ville ;

2) des observations émises par l'administration des routes dans sa note du 5.12.1972, réf. EX2/37g-759.003, dont photocopie ci-jointe ;

3) des remarques ci-après ;

Attendu que la demande de permis de lotir implique :

L'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé, l'élargissement ou la suppression de voies communales existantes ;

Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique, conformément aux modalités déterminées par l'Arrêté Royal du 6 février 1971 ;

Vu la délibération du 9.2.1973 du Collège Échevinal portant :

a) Le rapport P/S ne pourra pas dépasser 1. Comme le P/S des 8 blocs à appartements est déjà égal à 1, il y aura lieu de réduire la superficie ou la hauteur de certains immeubles. En effet, le projet prévoit « en plus » l'aménagement d'un centre social de 600m² et d'une zone commerciale de 900 m².

b) Les candidats-bâisseurs prévoiront dans leurs plans de bâtisse des places de parcage en nombre suffisant conformément aux directives de la circulaire n°59 du 1.7.6.1970.

Attendu que le contenu de la demande est contraire à des servitudes du fait de l'homme et/ou à des obligations conventionnelles concernant l'utilisation du sol que la demande a été soumise à une enquête publique, conformément aux modalités déterminées par l'Arrêté Royal du 6 février 1971 ; que aucune réclamation n'a été introduite ; que le collège en a délibéré.

c) Sous réserve de tenir compte de la remarque a) ci-avant, les indications et les prescriptions figurant sur le plan modificatif n° 001/A sont d'application. (Urbanisme provincial n° 210/FL/20 du 8.6.1973).

S'en tenir également aux impositions communales reprises dans les feuillets ci-annexés.

Arrêté :

Art. 1^{er} : Le permis de lotir est délivré à « COMPAGNIE DE PROMOTION » qui devra : respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire-délégué.

Conditions du permis de lotir du 29 juin 1973 de « Compagnie de Promotion ».

1° Se conformer à l'avis n° 210 FL. 20 du 8/6/73 de l'administration « provinciale de l'urbanisme ».

Les impositions fixées par la ville dans sa lettre du 27/3/73 sont précisées ci-après pour au n° 3 a) de l'avis de l'administration de l'urbanisme, il y a lieu de nous transmettre un nouveau plan. Celui-ci devra prévoir uniquement de réduire la hauteur des immeubles les plus hauts.

2° Des observations émises par l'administration des routes dans sa note n° BX.2/37 G - 759003 du 5/12/72.

Le lotisseur devra nous fournir la preuve qu'il a satisfait aux observations de l'administration des routes, en accord avec cette dernière et dès le début en ce qui concerne notamment le 2°) et le 3°) de la note.

3° Se conformer aux indications et prescriptions urbanistiques figurant au plan 001/A du 21/8/72 sauf pour les prescriptions ci-après qui seraient en contradiction avec cesdites prescriptions.

4° Pour l'ensemble du lotissement, il doit y avoir au maximum 60% de logements sociaux.

On entend par logements sociaux, les logements qui correspondent aux conditions en vigueur pour les primes de l'Etat et les prêts par les comptoirs agréés par « la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite ».

5° Le complexe culturel, éducatif et social prévu, devra être réalisé par le lotisseur et ensuite cédé gratuitement, en état de fonctionnement, à la ville.

Il sera érigé au plus tard quand 50% des logements de l'ensemble du lotissement seront terminés.

Le complexe comprendra au minimum : une classe gardienne, une classe primaire, une garderie d'enfants, un local administratif pour permanence et consultations sociales et une salle de réunions et de culture.

Une convention à établir entre la ville de Nivelles et le lotisseur devra être établie en vue de déterminer les détails techniques de cette construction.

L'approbation de cette convention sera indispensable préalablement à la délivrance des autorisations de bâtir pour les 50% autres du lotissement.

Si, à ce moment, aucun accord n'a été réalisé, le Collège Échevinal peut refuser les autorisations de bâtir du reste du lotissement.

L'ensemble du lotissement prévoit 986 logements. 50% est donc 493 logements.

6° Les voiries d'accès et tout ce qui se trouvera à l'intérieur du complexe, voiries, égouts, distribution d'eau, piétonniers, éclairage public, espaces verts, parkings, jeux, etc. resteront en tout temps propriété en indivision forcée des acquéreurs des appartements, lesquels en

auront toujours la charge, l'entretien et toutes les responsabilités prévues dans le Code civil (y compris ceux du complexe social, éducatif et culturel).

Il ne pourra être question à aucun moment que ces équipements soient repris par la ville de Nivelles.

Toutes ces conditions ainsi que celles qui suivent, doivent être reprises dans les actes de vente des appartements.

La surface de ces équipements à établir par bloc correspondra à la division par phase figurant sur le plan 001/A du 21/8/72.

7° Il y a lieu de nous soumettre, avec chaque demande de bâtir, un plan complet de l'équipement réalisé par phase (voiries, égouts, distribution d'eau, piétonniers, éclairage public, espaces verts, parkings, jeux, etc.).

Toutes les canalisations d'électricité, de téléphone, etc. doivent être souterraines.

Ce plan devra permettre au Collège de juger si les conditions nécessaires sont respectées, à savoir :

- largeur et composition pour l'accès des pompiers et des véhicules d'immondices ;*
- largeur et composition du revêtement et des fondations en ce qui concerne la voirie ;*
- voir si le (...) des égouts et des conduites d'amenée d'eau est suffisant ;*
- voir si les luminaires d'éclairage public donneront un éclairage suffisant, etc.*

Au moment de chaque demande de bâtir, le Collège Échevinal pourra imposer d'autres conditions dans le domaine de l'équipement intérieur s'il juge nécessaire de devoir l'imposer.

8° Dans les 2 mois de la délivrance du permis de lotir, le lotisseur devra établir et soumettre à l'approbation du Collège Échevinal un plan complet des plantations, jardins, parkings, espaces verts, jeux, etc., pour l'ensemble du lotissement.

Le Collège Échevinal pourra faire apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires.

Le plan s'inspirera des éléments suivants :

Il est souhaitable qu'un complexe d'immeubles de cette importance dispose de jardins bien tracés, dont les surfaces plantées et engazonnées soient aussi étendues que possible, sans empiéter sur les espaces indispensables à la circulation et au stationnement.

Les « esplanades » qui entourent les bâtiments devraient être aménagées en jardins et les plantations à y introduire peuvent, sans inconvénient, atteindre 2 à 3 M, voire 4/6 M et plus pour quelques groupes ou sujets isolés.

Les jardins doivent comprendre aussi bien des promenades, des coins de repos intimes aux expositions variées (ensoleillement, ombre, vent, etc.) que des emplacements de jeux et de sports.

Ceux-ci sont placés autant que possible ni trop près des immeubles, ni trop près des coins de repos, afin d'en préserver la tranquillité.

Au lieu d'être une dispersion sans logique, la répartition des essences dominantes, arbres, conifères, etc. devrait être conçue selon les principes de composition des jardins paysagers.

De cette manière, on crée, à partir des immeubles, des vues et perspectives en tenant compte des avant-plans et des fonds de décor. De même, certaines pelouses seraient avantageusement dégagées afin de donner plus d'ampleur aux jardins.

9° Dans les endroits figurés au plan comme réservés aux commerces et uniquement dans ces endroits, les commerces suivants pourront s'y installer et à l'exclusion de tout autre : épicerie, boucherie, coiffure, articles d'électricité, librairie, papeterie, journaux, boulangerie-pâtisserie, droguerie.

10° En ce qui concerne les conséquences hors lotissement de l'équipement, le lotisseur devra :

a) Aménager les parties du vieux chemin de Seneffe reprises dans les dimensions prévues au plan de lotissement avec cession à la ville de la voirie ainsi aménagée.

Il s'agit de l'entièreté du chemin pour les parties touchant à la 6ème phase et à la 7ème phase.

b) Le reste du vieux chemin de Seneffe, c'est-à-dire le tronçon compris entre l'extrémité de la 6^{ème} phase et le début de la 7^{ème} phase et le tronçon compris entre l'extrémité de la 7^{ème} phase et le carrefour du vieux chemin de Seneffe avec le chemin de la procession sera aménagé.

Ces travaux consisteront à la réalisation d'une voirie de 6 M. de large avec bordures enrobées denses de 10 à 12 cm sur pavés.

Lors des demandes de bâtir des différentes phases, le Collège Échevinal décidera du moment où ces travaux devront être réalisés.

c) En ce qui concerne l'eau potable, il y a lieu de placer une conduite depuis la conduite mère se trouvant côté shopping Center de la R.N.6 jusqu'à l'entrée du lotissement. Cette conduite devra être placée en accord avec le ministère des travaux publics, administration des routes, et ensuite cédée à la ville de Nivelles.

Si l'alimentation de certains blocs (6^{ème} et 7^{ème} phases) est envisagée par le vieux chemin de Seneffe, le lotisseur devra placer à ses frais une conduite de section suffisante dans le vieux chemin de Seneffe et dans le chemin de la procession jusqu'au faubourg de Mons. Au plus tard dans les 3 mois de la délivrance du permis de lotir, le demandeur devra établir et soumettre à l'approbation du Collège Échevinal un schéma, avec note de calcul justificative, de la distribution d'eau de l'ensemble du lotissement.

Les acquéreurs des différentes phases devront, lors des demandes de bâtir respecter ce schéma surtout au point de vue section car, dans ce domaine, certaines phases sont dépendantes des autres.

d) Egouttage : *lorsque la ville de Nivelles aménagera ou voûtera le ruisseau Samiette dans sa partie comprise entre la R.N.6 et la rue Ste Barbe, le lotisseur devra intervenir dans ces travaux ainsi que les propriétaires des terrains situés en face dans une proportion à déterminer par le Collège Échevinal.*

En attendant le lotisseur pourra utiliser le ruisseau après passage préalable par une fosse septique pour toutes les eaux usées.

Au plus tard dans les 3 mois de la délivrance du permis de lotir, le demandeur devra établir et soumettre à l'approbation du Collège Échevinal un schéma, avec note de calcul

justificative, de l'ensemble de l'égouttage du lotissement tant des bâtiments que des voiries, parkings, etc. Les acquéreurs des différentes phases devront, lors des demandes de bâtir, respecter ce schéma surtout au point de vue section car, dans ce domaine, certaines phases sont dépendantes des autres.

11° Les réclames de quelque nature qu'elles soient sont proscrites de même que toute construction pouvant nuire à la visibilité ou à la beauté de voie publique. Cependant, en ce qui concerne la zone commerciale du plan, la publicité et l'affichage sont autorisés dans le respect du règlement communal en la matière après autorisation préalable du Collège Échevinal.

De toute façon, ne seront autorisées que les réclames apposées sur le bâtiment commercial auquel elles se rapportent et occuperont au maximum 30 M2 sur les pignons latéraux et 20 M2 sur les pignons à front de rue.

Les procédés publicitaires formés par des tubes luminescents ou analogues sont autorisés lorsqu'il s'agit de procédés publicitaires à caractères artistiques ou de lettres découpées, à condition qu'ils soient harmonisés à la façade. La publicité ne peut causer aucune gêne aux usagers de la voie publique ni aux occupants des immeubles environnants.

12° Entretien extérieur : les travaux d'entretien extérieur devront se faire suivant des normes prévues dans les actes de vente, dans le but de créer un ensemble toujours homogène au point de vue aspect extérieur.

A cet effet, il est interdit de faire sécher des vêtements sur les balcons des façades vues de l'autoroute, du contournement sud et de la R.N. 6.

En outre, il y a obligation de placer des bacs à fleurs à la façade principale et de les garnir de fleurs naturelles chaque année même dans le cas où la ville de Nivelles ne distribuerait plus gratuitement ces plantes.

Bien qu'il s'agisse d'une propriété privée, la ville de Nivelles se réserve le droit pour des motifs esthétiques d'intervenir pour faire respecter ces prescriptions.

13° Entretien des espaces verts : tous les espaces verts seront ensemencés, plantés et entretenus d'une manière régulière et harmonieuse.

A défaut d'entretien régulier, la ville de Nivelles pourra y pourvoir d'office, aux frais de l'ensemble des propriétaires, après avertissement par lettre recommandée.

14° Antennes : *les antennes de radio ou de T.V. ne peuvent servir de support à aucune sorte de publicité. Elles doivent être groupées sur un mât formant antenne collective par bloc.*

15° Eau potable : *dans chaque bloc, il devra y avoir par raccordement un compteur général avec by-pass et des compteurs individuels par appartement. Ces différents compteurs seront placés par le demandeur à ces frais suivant des normes à établir par le Collège Échevinal.*

16° *Les différentes conditions du permis de lotir doivent être stipulées dans les actes de vente des différentes phases.*

Le Collège Échevinal se réserve, lors de chaque demande de bâtir, d'imposer des conditions complémentaires nécessaires.

Art. 2. - *Le lotissement peut être réalisé en 7 phases, comme il est spécifié ci-dessous.*

Art. 3. - *Expédition du présent Arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire-délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.*

Ainsi fait en séance comme ci-dessus.

Par le collège :

Par ordre, le secrétaire, (signé) A. PROVOT.

Le président, (signé) A. SCOKAERT.

Pour extrait conforme, délivré le 12 juillet 1973.

Le secrétaire communal (illisible).

Le Bourgmestre (illisible).

b) Le dix juillet mil neuf cent septante-huit, un permis de bâtir dont le texte est reproduit ci-après in extenso :

Permis de bâtir. - Extrait du registre des décisions du Collège Échevinal.

Séance du 10 juillet 1978.

DOMAINE DE WILLAMBROUX - RESIDENCE IV

Présents : MM. PLASMAN, Bourgmestre-président.

TRIQUET, GLIBERT, WOUTERS, Échevins et J. DEFLANDRE, secrétaire.

Le Collège des Bourgmestre et Échevins.

Vu la demande introduite par la firme « Amelinckx » relative à un bien sis chaussée de Mons, sect. E, 349 b, 350 a, 350 b et tendant à y construire un bloc n°4 de la 2ème phase.

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 04/07/78.

Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970.

Vu l'article 90, 8° de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la susdite loi.

Vu l'Arrêté Royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir.

Attendu que les travaux doivent s'effectuer ou les actes s'accomplir dans le périmètre du lotissement dûment autorisé par le Collège des Bourgmestre et Échevins le 11/07/73 210/FL/20 du 08/06/73 Urb. Prov., que ce permis de lotir n'est pas périmé.

Attendu que les travaux ou actes faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'Arrêté Royal pris en exécution de l'article 45, § 1er de la loi du 29 mars 1962.

Vu les règlements généraux sur les lotissements.

Vu le règlement communal sur les lotissements.

Vu les règlements généraux sur les bâtisses.

Vu le règlement communal sur les bâtisses.

Arrêté :

Art. 1er - Le permis est délivré à « Amelinckx » qui devra :

- se conformer aux conditions du permis de lotir du 11/07/73 et aux avis des Ponts et Chaussées ci-annexé réf. 721/4809/2 du 04/08/77 ;

- nous communiquer avant le commencement des travaux, un plan des travaux de voirie dont question dans l'avis des Ponts et Chaussées ;
- respecter les impositions de C.I.C. faisant partie intégrante de l'autorisation de bâtir ; celles-ci doivent nous parvenir au plus tôt et avant d'entamer les fondations du bloc projeté et nous faire des propositions au sujet des bouches d'incendie ;
- se conformer au plan des plantations ;
- respecter les remarques du permis de bâtir des blocs 1, 2, 3 en ce qui concerne la récupération des eaux pluviales ;
- communiquer au service des travaux la date de commencement des travaux et le nom de l'entrepreneur sur formulaire III ci-joint ;
- ne commencer les travaux que lorsque les travaux d'aménagement des abords des blocs 1, 2 et 3 seront terminés.

Art. 2. - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du 10 juillet 79.

Art. 3. - Expédition du présent Arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué, aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Art. 4. - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège de Bourgmestre et Échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins 8 jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Art. 5. - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation, de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

Ainsi fait en séance comme ci-dessus.

Par le collège :

Par ordre :

Le secrétaire, (signé) J. DEFLANDRE.

Le président, (signé) M. PLASMAN.

Pour extrait conforme, délivré le 10 juillet 1978.

Le secrétaire communal, a .i. (illisible).

Le Bourgmestre (illisible) ».

3) Désireuse de construire sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples conformément au permis de bâtir prérappelé, la société comparante nous a requis, en conséquence, d'acter authentiquement ce qui suit :

<u>TITRE I : ACTE DE BASE</u>

Généralités :

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

Exposé :

La société comparante « Amelinckx » nous a déclaré vouloir construire sur le terrain ci-avant décrit un bâtiment à appartements multiples dénommé « Résidence IV » et d'autres constructions à ériger ultérieurement, s'il échet, le tout conformément au permis de bâtir susvanté et en vue de la vente ultérieure à des tiers, des appartements et des garages à construire et de leurs accessoires.

Pour atteindre ce but, elle nous requiert d'acter sa volonté de soumettre l'ensemble du terrain prédécrit ainsi que les constructions prévues, au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre (cette loi a été modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix, par la loi du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit et celle du vingt février deux mil vingt formant les articles 3.78 à 3.100 du Code civil).

CHAPITRE I : PARTIES COMMUNES :

A) Parties communes générales :

L'ensemble du terrain prédécrit sur lequel seront construites la « **Résidence IV** » et d'autres constructions ultérieures éventuelles sera commun à la totalité des constructions.

A cette fin, ce terrain sera divisé en cent mille/cent millièmes qui seront répartis comme suit :

- a) pour la « **Résidence IV** », objet du présent acte de base, douze mille/cent millièmes ;
- b) pour les autres constructions à ériger éventuellement : quatre-vingt-huit mille/cent millièmes.

En d'autres termes, la totalité des quotes-parts indivises du terrain constituera les parties communes générales de l'ensemble ; ainsi, ces quotes-parts sont attribuées à concurrence de douze mille/cent millièmes à la « **Résidence IV** », tandis que le solde de quatre-vingt-huit mille/cent millièmes sera attribué aux autres résidences futures éventuelles qui sont envisagées.

La répartition de ces parties communes générales, ainsi que la description plus précise, en seront reprises ci-après ou aux actes de base ultérieurs dans les proportions à décider souverainement par « Amelinckx » sans intervention de qui que ce soit :

Chaque résidence ou immeuble constituera un fonds distinct ; l'ensemble immobilier et ces diverses subdivisions se trouvent ainsi divisés en fonds distincts ayant chacun comme accessoires inséparables un certain nombre de quotes-parts dans les parties communes générales.

B) Parties communes spéciales à deux ou à plusieurs immeubles à construire sur ledit terrain :

A côté des parties communes générales qui concernent l'ensemble des immeubles à construire sur le terrain, il pourra exister des parties communes spéciales à deux ou plusieurs immeubles à construire sur ce terrain, par exemple en matière de garage, de chaufferie, etc., sans que la présente énonciation soit limitative.

Ces parties communes spéciales à deux ou plusieurs immeubles seront divisées en cent mille/cent millièmes qui seront attribués aux différents immeubles dans la proportion indiquée dans leur acte de base.

En effet, compte tenu de l'importance des constructions envisagées et dont le programme n'est pas encore connu à ce jour, sauf en ce qui concerne la « **Résidence IV** », certaines parties communes entre deux ou plusieurs résidences ne sont pas encore établies.

C) Parties communes spéciales à la « Résidence IV » :

La « **Résidence IV** » faisant l'objet du présent acte de base comprendra :

1) Des parties privatives proprement dites :

Ce sont celles que la loi, les usages et le présent acte de base qualifient comme telles et qui sont affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

2) Des parties communes spéciales :

Ce sont celles que la loi, les usages et le présent acte de base qualifient comme telles et qui sont affectées à l'usage des divers lots de la « **Résidence IV** ».

Ces parties communes spéciales seront divisées et réparties souverainement par « Amelinckx » en douze mille/douze millièmes.

Les parties communes spéciales de toutes autres constructions ultérieures éventuelles seront fixées, divisées et réparties souverainement par « Amelinckx » sans intervention de qui que ce soit.

3) Des parties communes générales à la « Résidence IV » et à toutes autres constructions ultérieures éventuelles qui seraient érigées sur l'ensemble du terrain prédécrit :

Ce sont celles afférentes à l'ensemble de ce terrain telles qu'elles sont déterminées ci-avant et qui incombent à la « **Résidence IV** » à concurrence de douze mille/cent millièmes.

Ces parties communes spéciales et générales seront entre autres reprises à l'état descriptif ci-après, avec l'indication en regard de chaque lot de la quote-part afférente à chacun d'eux dans lesdites quotes-parts.

Il est ici fait observer que la « **Résidence IV** » ne comprendra pas de parties communes générales à deux ou à plusieurs immeubles telles qu'elles sont envisagées au B) ci-avant ; « Amelinckx » se réserve le droit de créer ces parties communes générales à deux ou à plusieurs immeubles pour les constructions ultérieures éventuelles.

CHAPITRE II : PLANS AVEC LEUR ENUMERATION - ARCHITECTES :

« Amelinckx » a fait établir par les architectes Georges Fraiture, Jean Lejeune et Marc Poels, atelier d'architectes, urbanistes associés à 1160 Bruxelles avenue F.B. Verboven, numéro 27, les plans et descriptif de la « **Résidence IV** ».

Et, à l'instant même, « Amelinckx », par l'organe de son représentant, nous a déposé, pour être annexés aux présentes lesdits plans, savoir :

- a) le numéro 3, 1, qui précise l'implantation de l'immeuble « **Résidence IV** » et la situation des parkings-jour ;
- b) le numéro 3, 2, qui décrit le sous-sol, les caves et les garages ;
- c) le numéro 3, 3, qui donne la description du rez-de-chaussée ;
- d) le numéro 3, 4 qui décrit les six étages-types de l'immeuble, c'est-à-dire du premier au sixième étage inclus ;
- e) le numéro 3, 5 qui décrit le septième étage ;
- f) le numéro 3, 6 qui décrit le huitième étage ;
- g) le numéro 3, 7 qui décrit la toiture ;
- h) le numéro 3, 1 b, qui décrit diverses coupes (plan joint à titre indicatif) ;
- i) le numéro 3, 0 qui représente la situation d'ensemble (plan joint à titre indicatif).

CHAPITRE III : ANALYSE ET DESCRIPTION DES PLANS :

Remarque préalable :

Les appartements des étages sont désignés par le type de l'appartement auquel est ajoutée l'indication de l'étage.

Les appartements du rez-de-chaussée sont désignés par le type de l'appartement auquel est ajouté la lettre « R ».

Les caves et garages sont désignés par leur numéro.

Les caves, réserves et parkings-jour n'ont pas de quotes-parts dans les parties communes spéciales de la « **Résidence IV** », ni dans les parties communes générales et sont dès lors, l'accessoire indispensable d'un autre lot privatif détenant des quotes-parts dans les parties communes spéciales de la « **Résidence IV** » et dans les parties communes générales qui seront afférentes à l'ensemble du terrain.

Sont parties communes d'une manière soit générale, soit spéciale, le terrain et toutes les parties communes et éléments indiqués comme communs à l'acte de base et notamment tous les locaux, parties et éléments affectés à l'usage commun ou à l'utilisation commune des copropriétaires tels qu'ils seront effectivement réalisés.

a) Le plan d'implantation numéro 3, 1 indique l'emplacement de la résidence III (B) en voie d'achèvement, l'emplacement de la « **Résidence IV** » (E) objet du présent acte de base, et à titre purement figuratif l'emplacement des voiries et zones vertes.

Il renseigne également :

1° Les parties communes étant les voiries, zones vertes et autres aménagements donnés à titre purement indicatif.

2° Les parties privatives (sans quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble ni dans le terrain) : les parkings-jour numérotés de P.J 1 à P.J 29 compris, étant entendu que les P.J 7 et P.J 12 seront vendus par priorité à des personnes handicapées. « Amelinckx » est toutefois libre de modifier ce statut prioritaire en statut normal d'un parking-jour.

Sous-sols, caves, garages :

b) Le plan numéro 3, 2 renseigne :

1° Les parties communes ci-après :

Les ascenseurs et leur cage, les escaliers et leur cage, les couloirs, dégagements et sas d'accès aux caves et locaux communs, le local « chaufferie », le local « détente gaz », les locaux vide-poubelles, les diverses gaines techniques, l'aire de manœuvre et l'accès aux garages box, la cave numéro 97 est destinée à la concierge.

2) Les parties privatives ci-après :

- 1) les caves numérotées de C 1 à C 96 ;
- 2) les garages-box doubles en file numérotés de G.B. 23/24, G.B. 25/26, G.B. 27/28, G.B. 29/30, G.B. 34/35, G.B. 36/37 et G.B. 46/47 ;
- 3) les garages box numérotés de G.B. 1 à G.B. 22, de G.B. 31 à G.B. 33, de G.B. 38 à G.B. 45 ;
- 4) les réserves numérotées de R. 1 à R. 7.

Rez-de-chaussée :

c) Le plan numéro 3, 3 renseigne :

1) Les parties communes ci-après :

Les halls d'entrée, les escaliers avec leur cage, les ascenseurs avec leur cage, les paliers, le local cabine haute tension, les locaux pour voitures d'enfant, les couloirs, les diverses gaines techniques, aires de roulage à ciel ouvert, la conciergerie comprenant : hall d'entrée avec débarras, salle de bain avec water-closet, living avec coin-cuisine, deux chambres, accès au vide-ordures.

2) Les parties privatives ci-après :

1° L'appartement dénommé « B. R. » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire et accès au vide-ordures, cuisine, living, avec coin-bureau, ou chambrette, hall de nuit, débarras, deux chambres, water-closet, salle de bain.

2° L'appartement dénommé « D.R. » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire et accès au vide-ordures, water-closet, salle de bain, une petite cuisine ou kitchenette, living, une chambre (pas de conduit de fumée).

3° L'appartement dénommé « E.R. » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire et accès au vide-ordures, water-closet, une salle de bain, une petite cuisine, living, une chambre à coucher (pas de conduit de fumée).

4° L'appartement dénommé « I.R. » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, water-closet, accès au vide-ordures, cuisine, living, hall de nuit, water-closet, salle de bain, deux chambres à coucher dont une avec dressing.

5° Le studio dénommé « J.R. » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, salle de bain avec water-closet, living, petite cuisine, débarras avec vide-ordures (pas de conduit de fumée).

6° Les garages box simples numérotés de G.B. 48 à G.B. 52 et de G.B. 55 à G.B. 61.

7° Le garage box double en file numéroté G.B. 53/54.

Ces garages cloisonnés possèdent un volet.

Etage-type (du premier au sixième étage) :

d) Le plan numéro 3, 4 est le dessin de l'étage-type qui se reproduit aux six premiers étages que comporte la « **Résidence IV** ». Il renseigne :

1) Les parties communes ci-après :

Les ascenseurs et leur cage, les escaliers et leur cage, les paliers, les couloirs.

2) Les parties privatives ci-après :

1° L'appartement du type « A » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, living, hall de nuit, cuisine, une chambre, débarras avec accès au vide-ordures, water-closet, salle de bain, deux terrasses.

2° L'appartement du type « B » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, hall de nuit, accès au vide-ordures, cuisine, living, débarras, water-closet, salle de bain, une chambre, deux terrasses.

3° L'appartement du type « C » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, débarras avec accès au vide-ordures, living, petite cuisine, sas, water-closet, salle de bain, une chambre (pas de conduit de fumée), terrasse.

4° L'appartement du type « D » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, cuisine avec vide-ordures, living, water-closet, débarras, salle de bain avec water-closet, deux chambres, deux terrasses.

5° L'appartement du type « E » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, débarras, avec vide-ordures, cuisine, living, water-closet, armoire, salle de bain avec water-closet, deux chambres, deux terrasses.

6° Le studio du type « F » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire et débarras avec vide-ordures, living avec meuble de cuisine, salle de bain avec water-closet mais sans bidet, terrasse (pas de conduit de fumée).

7° L'appartement du type « G » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, débarras avec vide-ordures, cuisine, living, sas, une chambre, water-closet, salle de bain, terrasse (pas de conduit de fumée).

8° L'appartement du type « H » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, cuisine avec vide-ordures, living, water-closet, débarras, salle de bain avec water-closet, deux chambres, deux terrasses.

9° L'appartement du type « I » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, cuisine avec vide-ordures, living, water-closet, débarras, salle de bain avec water-closet, deux chambres, deux terrasses.

10° L'appartement du type « J » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, cuisine avec vide-ordures, living, hall de nuit, débarras, dressing, water-closet, salle de bain avec water-closet, trois chambres, deux terrasses.

11° L'appartement du type « K » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, armoire, vide-ordures, cuisine, living, hall de nuit, deux chambres, water-closet, salle de bain avec water-closet, deux terrasses.

Septième étage :

e) Le plan numéro 3, 5 est le dessin du septième étage qui renseigne :

1) Les parties communes ci-après : les ascenseurs et leur cage, les escaliers et leur cage, les diverses gaines techniques.

2) Les parties privatives ci-après :

1° L'appartement dénommé « A.7 » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, débarras avec accès au vide-ordures, water-closet, salle de bain, cuisine, living, une chambre, deux terrasses.

2° L'appartement dénommé « B.7 » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, vide-ordures, cuisine, living, hall de nuit, débarras, water-closet, salle de bain, une chambre, deux terrasses.

(...)

5° L'appartement dénommé « E.7 » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, débarras avec accès au vide-ordures, cuisine, hall de nuit, water-closet, armoire, salle de bain avec water-closet, deux chambres, deux terrasses.

6° Le studio dénommé « F.7 » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, débarras avec accès au vide-ordures, living avec meuble de cuisine, salle de bain avec water-closet, terrasse (pas de bidet, ni de conduit de fumée).

7° L'appartement dénommé « G.7 » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, débarras avec accès au vide-ordures, sas, cuisine, living, water-closet, salle de bain, une chambre, terrasse (pas de conduit de fumée).

8° L'appartement dénommé « H.7 » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, cuisine avec vide-ordures, water-closet, débarras, salle de bain avec water-closet, living, deux chambres, deux terrasses.

9° L'appartement dénommé « I.7 » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, cuisine avec vide-ordures, living, hall de nuit, water-closet, débarras, salle de bain avec water-closet, deux chambres, deux terrasses.

10° L'appartement dénommé « J.7 » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, living, cuisine avec vide-ordures, hall de nuit, débarras, dressing, water-closet, salle de bain avec water-closet, trois chambres, trois terrasses.

11° L'appartement dénommé « K.7 » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, cuisine, living, armoire, water-closet, salle de bain avec water-closet, accès au vide-ordures, deux chambres, deux terrasses.

Post scriptum : il est fait observer que sur ce plan les coupes : 1-1, 2-2, 3-3 figurent.

Huitième étage :

f) Le plan numéro 3, 6 renseigne :

1) Les parties communes ci-après :

Les ascenseurs avec leur cage, les escaliers et leur cage, les diverses gaines techniques, les paliers.

2) Les parties privatives ci-après :

1° L'appartement dénommé « A.8 » comprenant en propriété privative et exclusive : hall avec armoire, cuisine, living, hall de nuit, débarras avec accès au vide-ordures, salle de bain avec water-closet, water-closet, deux chambres, terrasse.

2° L'appartement dénommé « B.8 » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, accès au vide-ordures, débarras, armoire, water-closet, salle de bain, living, cuisine avec coin à déjeuner, deux chambres, terrasse.

3° L'appartement dénommé « D.8 » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, cuisine, living, débarras avec accès au vide-ordures, water-closet, salle de bain avec water-closet, deux chambres, terrasse.

4° L'appartement dénommé « E.8 » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, débarras avec accès au vide-ordures, cuisine, living, water-closet, salle de bain avec water-closet, deux chambres, terrasse.

5° Le studio dénommé « F.8 » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, accès au vide-ordures, salle de bain avec water-closet, living avec meuble de cuisine, débarras (pas de conduit de fumée, ni de bidet), terrasse.

6° Le studio dénommé « G.8 » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, débarras avec accès au vide-ordures, cuisine, sas, water-closet, salle de bain, living avec coin à dormir, terrasse (pas de conduit de fumée).

7° L'appartement dénommé « H.8 » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, débarras avec accès au vide-ordures, living, cuisine, hall de nuit, water-closet, débarras, salle de bain avec water-closet, deux chambres, terrasse.

8° L'appartement dénommé « I.8 » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire, débarras avec accès au vide-ordures, cuisine, living, water-closet, débarras, salle de bain avec water-closet, deux chambres, terrasse.

9° L'appartement dénommé « J.8 » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, hall de nuit, armoire, débarras, cuisine avec vide-ordures et coin à déjeuner, living, water-closet, salle de bain avec water-closet, deux chambres, terrasse.

10° L'appartement dénommé « K.8 » comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, armoire, accès au vide-ordures, cuisine avec coin à déjeuner, living, water-closet, salle de bain, une chambre, terrasse.

Post scriptum : il est fait observer que sur ce plan les coupes 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5 figurent.

Etage technique ou toiture :

g) Le plan numéro 3, 7 représente la toiture avec : les escaliers et leur cage, les machineries d'ascenseurs, les paliers, les diverses gaines techniques, les lanterneaux à ouverture automatique. Cette toiture est uniquement accessible pour l'entretien, les secours et les déménagements.

h) Le plan numéro 3, 1 b est un dessin qui donne à titre indicatif les diverses coupes de A-A à J-J.

Situation d'ensemble :

i) Le plan numéro 3, 0 renseigne l'implantation initiale des immeubles en fonction du permis de lotir avec indication dans ce contexte d'une série d'immeubles variant de sept à quatorze étages. Le même plan renseigne l'implantation projetée sur lequel nous remarquons l'implantation définitive de la « **Résidence IV** » objet du présent acte.

Ce même dessin donne à titre indicatif les immeubles futurs projetés, portant les lettres A, C, F, G, H, avec de hauteurs variables entre six et dix étages.

L'assiette des implantations futures est donnée avec une tolérance en plus de dix pour cent et/ou en fonction de la décision des autorités compétentes qui décideront souverainement de l'implantation future projetée.

Ce même plan indique sous liseré rouge la limite provisoire de la zone verte qui sera aménagée lors de l'achèvement de la construction de la « **Résidence IV** ». Le solde de l'ensemble du terrain susvanté dont une partie sera affectée à une zone verte, sera aménagé au-fur-et-à-mesure de la réalisation et la construction des résidences futures.

Ainsi « Amelinckx » détermine souverainement chaque zone partielle à aménager lors de la finition de chaque résidence. En fin de réalisation de tout le complexe envisagé, les diverses zones provisoires formeront une seule zone verte : la présente clause est indicative et les données sur le plan sont purement figuratives.

CHAPITRE IV : REPARTITION DES PARTIES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES ENTRE LES LOTS A CONSTRUIRE DEVANT FORMER LA RESIDENCE IV :

Il est ici rappelé pour mémoire que chaque lot ou élément privatif possède la même quote-part dans les parties communes tant spéciales (en douze millièmes) que générales (en cent millièmes).

Sous-sol :

Vingt-deux garages-box numérotés G.B. 1 à G.B. 22, chacun sept/douze millièmes et cent millièmes, soit ensemble : cent cinquante-quatre/douze millièmes et cent millièmes.

Sept garages-box doubles en file numérotés G.B. 23-24, 25-26, 27-28, 29-30, 34-35, 36-37, 46-47, chacun dix/douze millièmes et cent millièmes, soit ensemble septante/douze millièmes et cent millièmes.

Onze garages-box numérotés G.B. 31, 32, 33, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, chacun sept/douze millièmes et cent millièmes, soit ensemble septante-sept/douze millièmes et cent millièmes.

Rez-de-chaussée :

Douze garages-box numérotés G.B. 48, 49, 50, 51, 52, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, chacun sept/douze millièmes et cent millièmes, soit ensemble quatre-vingt-quatre/douze millièmes et cent millièmes.

Un garage-box double en file numéroté G.B. 53/54, dix/douze millièmes et cent millièmes.

Total pour les garages : trois cent nonante-cinq/douze millièmes et cent millièmes.

Appartement « B.R. » : cent cinquante-sept/douze millièmes et cent millièmes.

Appartement « D. R. » quatre-vingt-neuf/douze millièmes et cent millièmes.

Appartement « E.R. » : quatre-vingt-neuf/douze millièmes et cent millièmes.

Appartement « I.R. » : cent cinquante-trois/douze millièmes et cent millièmes.

Studio « J.R. » : septante et un/douze millièmes et cent millièmes.

Total pour les appartements du rez-de-chaussée : cinq cent cinquante-neuf/douze millièmes et cent millièmes.

Etage-type du premier au sixième étage :

Appartement du type « A » (suit le chiffre de l'étage) : cent trente et un/douze millièmes et cent millièmes.

Appartement du type « B » (suit le chiffre de l'étage) : cent vingt-sept/douze millièmes et cent millièmes.

Appartement du type « C » (suit le chiffre de l'étage) : septante-six/douze millièmes et cent millièmes.

Appartement du type « D » (suit le chiffre de l'étage) : cent cinquante-deux/douze millièmes et cent millièmes.

Appartement du type « E » (suit le chiffre de l'étage) : cent cinquante/douze millièmes et cent millièmes.

Studio du type « F » (suit le chiffre de l'étage) : soixante-cinq/douze millièmes et cent millièmes.

Appartement du type « G » (suit le chiffre de l'étage) : quatre-vingt-deux/douze millièmes et cent millièmes.

Appartement du type « H » (suit le chiffre de l'étage) : cent cinquante/douze millièmes et cent millièmes.

Appartement du type « I » (suit le chiffre de l'étage) : cent cinquante-deux/douze millièmes et cent millièmes.

Appartement du type « J » (suit le chiffre de l'étage) : cent quatre-vingts/douze millièmes et cent millièmes.

Appartement du type « K » (suit le chiffre de l'étage) : cent cinquante-cinq/douze millièmes et cent millièmes.

Total par étage : mille quatre cent vingt/douze millièmes et cent millièmes, soit pour les six étages : huit mille cinq cent vingt/douze millièmes et cent millièmes.

Septième étage :

L'appartement « A.7 » : cent vingt-cinq/douze millièmes et cent millièmes.

L'appartement « B.7 » : cent vingt/douze millièmes et cent millièmes.

L'appartement « C.7 » : septante-quatre/douze millièmes et cent millièmes.

L'appartement « D.7 » : cent quarante-sept/douze millièmes et cent millièmes.

L'appartement « E.7 » : cent quarante-six/douze millièmes et cent millièmes.

Le studio « F.7 » : soixante/douze millièmes et cent millièmes.

L'appartement « G.7 » : quatre-vingt et un/douze millièmes et cent millièmes.

L'appartement « H.7 » : cent quarante-six/douze millièmes et cent millièmes.

L'appartement « I.7 » : cent quarante-six/douze millièmes et cent millièmes.

L'appartement « J.7 » : cent soixante-six/douze millièmes et cent millièmes.

L'appartement « K.7 » : cent quarante-neuf/douze millièmes et cent millièmes.

Total du septième étage : mille trois cent soixante/douze millièmes et cent millièmes.

Huitième et dernier étage :

Appartement « A.8 » : cent quarante-six/douze millièmes et cent millièmes.

Appartement « B.8 » : cent vingt-trois/douze millièmes et cent millièmes.

Appartement « D.8 » : cent vingt-sept/douze millièmes et cent millièmes.

Appartement « E.8 » : cent vingt-sept/douze millièmes et cent millièmes.

Studio « F.8 » : cinquante-quatre/douze millièmes et cent millièmes.

Studio « G.8 » : soixante-sept/douze millièmes et cent millièmes.

Appartement « H.8 » : cent vingt-trois/douze millièmes et cent millièmes.

Appartement « I.8 » : cent vingt-trois/douze millièmes et cent millièmes.

Appartement « J.8 » : cent quarante-six/douze millièmes et cent millièmes.

Appartement « K.8 » : cent trente/douze millièmes et cent millièmes.

Total du huitième étage : mille cent soixante-six/douze millièmes et cent millièmes.

Total général : douze mille/douze millièmes (construction « **Résidence IV** ») ; douze mille/cent millièmes (terrain).

Un tableau récapitulatif de cette répartition des quotes-parts communes spéciales et générales figurera à la fin de l'annexe contenant le cahier des charges particulier, le cahier des charges - règlement de copropriété.

CHAPITRE V : DECLARATION DE VOLONTE :

La déclaration de volonté qui précède crée dès à présent, sous réserve des modifications éventuelles, les éléments privatifs en fonds distincts susceptibles de faire chacun l'objet de toute mutation entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Ces éléments privatifs comprennent accessoirement un certain nombre de quotes-parts dans les parties communes tant spéciales que générales, comme il a été expliqué ci-avant, lesquelles se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée et sont divisées respectivement en douze mille/douze millièmes et cent mille/cent millièmes dans la proportion indiquée ci-dessus.

L'aliénation d'un élément privatif entraîne donc celle des quotes-parts dans les parties communes tant spéciales que générales qui lui sont accessoirement affectées.

De même, l'hypothèque et tout droit réel grevant un élément privatif frappe tant la partie en propriété privative et exclusive que les quotes-parts dans les parties communes tant spéciales que générales qui y sont inséparablement attachées.

Aucune quote-part dans les parties communes tant spéciales que générales ne sera rattachée à certains lots privés tels que les petites caves à provisions, les réserves et les parkings-jour. Ces lots seront vendus avec des appartements, studios, magasins (éventuels), bureaux, garages ; ils sont destinés à en faire partie intégrante et n'auront par conséquent pas de statut juridique séparé.

CHAPITRE VI : MODIFICATION A LA DESCRIPTION, AUX PLANS ET AU TABLEAU DES DOUZE MILLIEMES ET DES CENT MILLIEMES :

La description reprise ci-avant et les plans sur lesquels elle est fondée n'ont rien de définitif et n'ont donc qu'un caractère indicatif.

La composition et la configuration des parties privatives et des parties communes n'a au surplus rien de définitif ; elle pourra être modifiée, même en cours de construction, en exécution des principes arrêtés ci-avant, de ceux précisés au cahier des charges descriptif, des règlements des autorités compétentes ou même dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière de l'immeuble ainsi que prévu à l'article 28 du chapitre III, du cahier des charges régissant le contrat d'entreprise de la Société Anonyme « Entreprises Amelinckx » dont question ci-après ; les quotes-parts respectives dans les parties communes des locaux ainsi modifiés, étant éventuellement adaptées en conséquence.

« Amelinckx » sera habilitée à signer seule les actes qui seraient éventuellement établis en vertu des dispositions qui précèdent, sans l'intervention des copropriétaires du complexe et sans devoir les aviser d'une manière quelconque.

Les acquéreurs d'entités privatives donnent, dès à présent et pour lors à « Amelinckx », à ses mandataires généraux ou spéciaux, mandat d'office irrévocable par le seul fait de leur acquisition de pour eux et en leur nom, comparaître et signer tous actes ayant pour objet de constater les modifications dont question ci-dessus et plus spécialement comparaître en leur nom et à tous actes modificatifs ou rectificatifs et les signer en cette qualité.

Ce mandat est toutefois limité à une durée venant à échéance à la date où « Amelinckx » aura vendu la dernière quote-part dans les parties communes à l'ensemble des constructions à ériger sur la totalité du terrain.

Les modifications ci-avant prévues ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'édifice.

Les quotes-parts indivises dans les parties communes tant spéciales que générales afférentes à la partie vendue suivant de nouveaux plans ou de nouvelles compositions de lots privatifs qui seraient établis seront fixés dans l'acte de vente par « Amelinckx » qui tiendra compte éventuellement et, si elle le juge opportun, des modifications, transformations intervenues.

CHAPITRE VII :

Article 1 : Acte de base - Cahier des charges - Règlement de copropriété - Traduction - Cahier des charges particulier :

- a) Le présent acte de base comprenant le cahier des charges, le cahier des charges particulier, le règlement de copropriété et les plans précis, constitue avec le compromis, l'acte authentique de vente et le descriptif des travaux, la loi des parties.
- b) En cas de contradiction ou d'incompatibilité entre l'une des stipulations des documents susvisés, la stipulation du compromis ou de l'acte authentique de vente doit l'emporter.
- c) Il est toutefois expressément convenu que toute clause de l'acte de base, du cahier des charges, du règlement de copropriété, du compromis, de l'acte authentique de vente qui serait contraire aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction et de l'Arrêté Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, portant exécution des articles sept, huit et douze de cette loi, est réputée non écrite pour autant que les conventions entre parties tombent sous l'application des dispositions impératives de cette loi.
- d) En cas de traduction du présent acte de base, le texte des présentes prévaudra.

Article 2 : Réserves :

A. Prix des mitoyennetés :

La société « Entreprises Amelinckx » se réserve, à son seul profit, et sans indemnité, le droit de percevoir les prix des reprises de mitoyenneté par des propriétaires voisins.

Ce droit emporte ceux d'effectuer le métrage, d'estimer le prix de la reprise, d'en donner valable quittance et de poursuivre toute action judiciaire y relative. Ce droit n'entraîne pour la société « Entreprises Amelinckx » aucune obligation d'intervenir dans l'entretien, la protection, la réparation ou la reconstruction des murs mitoyens sous réserve de l'application de la garantie décennale.

B. Droit de passage :

Comme condition essentielle, il est stipulé que la société « Amelinckx » se réserve à titre personnel et gratuit le droit pour ses représentants et pour toute personne agréée par eux et ce, jusqu'à l'expiration de l'année qui suivra la date d'achèvement complet des résidences du complexe immobilier et de ses éventuelles extensions, de traverser gratuitement la présente propriété à pied ou au moyen de tout genre de véhicule pour les besoins de la construction ou de l'aménagement de tout le complexe, de même que pour les nécessités des services de la société « Amelinckx » appelés à fonctionner sur l'ensemble du complexe.

Article 3 : Mandats :

A. Aliénation :

L'immeuble est construit sur le terrain tel qu'il est décrit dans le présent acte de base.

L'établissement d'une zone de recul ou l'aménagement de la voirie ou d'une zone verte ou toute autre considération, peuvent amener la société « Entreprises Amelinckx » à devoir prendre vis-à-vis des autorités publiques certaines dispositions relatives à une partie des terrains.

Dans ce cas, par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs donnent mandat irrévocable à la société « Entreprises Amelinckx » pour aliéner à titre gratuit ou onéreux, échanger, donner à bail ou en jouissance gratuite, grever à titre onéreux ou gratuit, d'un droit réel quelconque, partie dudit terrain en faveur desdites autorités publiques.

Ce mandat irrévocable implique le droit pour la société « Entreprises Amelinckx » de stipuler toutes les conditions jugées utiles de passer tous actes nécessaires, de signer toutes pièces, plans, cahier des charges et autres documents en rapport avec l'acte à conclure, d'encaisser toutes sommes et donner valable quittance, de donner toute procuration avec pouvoir de substitution, de donner mainlevée de toute hypothèque, etc., le tout au nom et pour compte des acquéreurs étant entendu que toute somme généralement quelconque perçue par la société « Entreprises Amelinckx » le seront à son seul profit et sans aucune indemnité en faveur des propriétaires acquéreurs.

B. Urbanisme :

Le bien immeuble, objet des présentes, est compris dans le périmètre d'un permis de lotir, non périmé, délivré en date du onze juillet mil neuf cent septante-trois par la ville de Nivelles.

Usant des facultés prévues par la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux, modifiée les vingt-deux avril et vingt-deux décembre mil neuf cent septante, ainsi que des divers Arrêtés Royaux pris en exécution desdites lois et en particulier les dispositions en visant les modalités de publicité en matière de certaines demandes de permis de bâtir et de lotir, « Amelinckx » déclare envisager pour cause d'utilité générale la modification de l'implantation des résidences encore à réaliser.

Les modifications - sous réserve de l'accord des autorités compétentes - visent entre autres à la réduction en hauteur, l'aspect architectural des bâtiments et de l'environnement des résidences futures, sans porter atteinte au nombre de mètres carrés de constructions autorisées le onze juillet mil neuf cent septante-trois.

L'implantation actuelle et la modification possible figurent à titre purement indicatif sur le plan ci-joint.

Dans le but de pouvoir réaliser les modifications envisagées de façon rationnelle et rapide, l'acheteur, par le seul fait de son acquisition, donne mandat, avec pouvoir de substitution, à la Société Anonyme « Entreprises Amelinckx », pour le représenter à toute réunion de concertation relative à la modification du permis de lotir susvanté, établir et signer tous documents complémentaires ou modificatifs et tous plans, cahiers des charges et documents quels qu'ils soient, pour établir tous droits et servitudes nécessaires ou opportuns, et, en général, pour faire tous actes d'administration et de disposition en rapport avec la modification projetée, le tout aux frais de « Amelinckx ».

Ce mandat est irrévocable comme condition essentielle sans laquelle la convention de vente et d'entreprise n'aurait pas été consentie.

L'acheteur s'engage à prêter gratuitement son concours à la Société Anonyme « Entreprises Amelinckx », si celui-ci était requis par les autorités compétentes, nonobstant le mandat qui précède.

C. Coordination des actes de base :

La société « Amelinckx » se réserve la faculté - les présentes constituant mandat irrévocable à son profit par tout acquéreur ou ses ayants droit - d'apporter toutes modifications généralement quelconques aux présentes, que la société « Amelinckx » jugerait utiles ou nécessaires à l'élaboration des travaux envisagés, que ces travaux visent une seule des résidences, plusieurs d'entre elles ou la totalité.

Le présent mandat comprend le pouvoir pour la société « Amelinckx » de coordonner en un seul texte les différents actes de base ou actes de base rectificatifs lorsqu'elle aura vendu la dernière quote-part dans les parties communes générales à l'ensemble des constructions à ériger sur la totalité du terrain prédécrit.

Article 4 : Servitudes :

A. Les lots privatifs et leurs quotes-parts dans les parties communes (constructions et terrain) sont vendus aux acquéreurs avec le bénéfice ou la charge de toutes les servitudes qui peuvent y être inhérentes, actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais le tout à leurs frais, risques et périls sans l'intervention de la société « Entreprises Amelinckx » ni recours contre elle.

Rappel des servitudes contenues dans les titres antérieurs :

A ce sujet, il est fait observer que l'acte prérappelé du trente juin mil neuf cent septante-sept reçu par le notaire Léon Verbruggen à Bruxelles renferme les servitudes ci-après reprises littéralement :

« En ce qui concerne la partie de terrain présentement vendue, la route longeant latéralement le terrain du complexe « D » (du côté de l'autostrade) sera grevée d'une servitude de passage tant pour la circulation piétonnière que pour la circulation mécanique des véhicules, y compris ceux des services de sécurité, police, pompiers, propreté publique, des régies eau, gaz, électricité, de la régie des télégraphes et téléphones, etc., en faveur du terrain restant la propriété de la société venderesse.

En outre, les parties conviennent dès à présent de se conformer à titre réciproque et gratuit, toutes les servitudes qui leur seront nécessaires pour l'utilisation des parcelles dont elles seront l'une et l'autre propriétaires notamment des servitudes résultant du lotissement de l'ensemble des terrains décrits dans l'exposé préliminaire, étant entendu qu'aucune servitude de viabilité (entre autres : les passages de gaines, conduites et canalisation généralement quelconques servant à l'eau, au gaz, à l'électricité, aux égouts, au téléphone y compris tous les accessoires, la présente énonciation n'étant pas limitative ne pourra être constituée, sur, dans, ni sous les parties des terrains qui seront affectées à la construction des immeubles et dépendances généralement quelconques.

En tout état de cause, l'assiette de ces servitudes sera déterminée d'un commun accord, de manière à n'apporter que le minimum de troubles au fonds servant l'immeuble à construire par la société acquéreur « complexe D » aura un droit de servitude de prise d'air, de lumière, de vues directes et indirectes à des distances moindres que celles imposées par le droit commun. La société acquéreur ne sera pas tenue aux dispositions des articles 675 à 680 du Code civil. En outre, les parties s'accordent réciproquement tous droits d'accès généralement quelconques pour l'entretien, la réparation, le remplacement, etc., des servitudes établies ou à établir.

5) Aménagement de la zone verte :

Le terrain délimité sur le plan numéro 1, à l'exception des parties qui seront affectées aux constructions et aménagements divers (c'est-à-dire : immeubles, dépendances, voirie) et tout autre aménagement soit imposé, soit suivant la décision des parties comparantes aux présentes ou tous leurs ayants droit (par exemple : emplacement de jeux destinés aux enfants tennis) sera frappé d'une servitude de non aedificandi et sera aménagé en zone verte.

Cet aménagement se fera au plus tard après l'achèvement du dernier bloc composant l'ensemble urbanistique ou par zone affectée à chaque immeuble. Ces frais d'entretien de l'entièreté du lotissement y compris le terrain présentement vendu seront répartis proportionnellement entre les acquéreurs des divers blocs étant entendu que, par an, chaque propriétaire du complexe « D » n'interviendra qu'à raison d'un maximum de trois cent cinquante francs indexés inclus (index de base juin mil neuf cent septante-deux, cent et cinq

virgule zéro quatre points et par appartement - base cent mètres carrés d'habitation à l'exclusion des terrasses - cet entretien se faisant par le vendeur.

La récupération de cette redevance se fera par le canal du syndic du complexe « D » ».

En outre, l'acte du notaire Jean-Marie Debouche, soussigné, du sept avril mil neuf cent soixante-six contient entre autres les stipulations suivantes ci-après littéralement reproduites :

« 7. De l'acte prévanté reçu par le notaire Wyns à Nivelles, le vingt-deux septembre mil neuf cent soixante-deux et contenant vente par la commission d'assistance publique de Nivelles d'une partie du bien présentement décrit à monsieur Wayembergh, il est extrait littéralement ce qui suit :

L'acquéreur déclare parfaitement connaître la façon dont le bien vendu est occupé et dispense formellement la commission venderesse et le notaire soussigné d'en faire mention aux présentes.

L'acquéreur entrera en jouissance dudit bien immédiatement, le cas échéant par la perception du fermage. Il devra faire le nécessaire pour obtenir le déguerpissement des locataires, la commission venderesse le subrogeant dès à présent dans tous ses droits, actions et obligations vis-à-vis de ceux-ci.

Comme condition essentielle de la présente vente, l'acquéreur devra sur le bien présentement lui vendu, à partir de la chaussée de Mons, donner en tout temps et en toute saison libre passage gratuitement et à perpétuité au bien restant la propriété de la commission venderesse cadastré ou ayant été cadastré sous Nivelles section E, numéros 355 a et 346 a faisant partie de la ferme de Willambroux. Cette servitude de passage d'une largeur minimum de quatre mètres devra constamment rester libre pour permettre en tout temps tout passage (charroi et bétail compris). L'acquéreur devra clôturer le terrain des côtés joignant le restant de la propriété de la commission venderesse, à ses frais, conformément à la loi, sans pouvoir exiger de ladite commission le prix de la mitoyenneté de ces clôtures, aussi longtemps qu'elle restera propriétaire des terrains contigus.

Il devra également faire borner le terrain vendu à ses frais.

La barrière métallique donnant accès à la prairie cadastrée section E, numéro 350, reste propriété de la commission venderesse.

L'acquéreur s'engage à enlever et à la replacer à l'endroit indiqué par la commission venderesse.

8) De l'acte prévanté reçu par le notaire Edgard Muylle, à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt-cinq mars mil neuf cent soixante et contenant vente mademoiselle Lagasse à monsieur Raoul Wayembergh et à son épouse pour l'usufruit et à mademoiselle Chantal Wayembergh pour la nue-propriété, il est extrait littéralement ce qui suit :

Les acquéreurs devront respecter toutes les communautés de puits, de citerne, d'égouts, écoulements et canalisations d'eau et autres pouvant exister entre le bien présentement vendu et d'autres biens, ce aux charges que de droit.

9) Pour toutes constructions à ériger éventuellement sur les biens immeubles présentement apportés, la Société Anonyme « Immobilière de Nivelles », devra se conformer aux prescriptions des administrations communales, provinciales et de l'urbanisme et notamment pour tout ce qui concerne les alignements, la zone de recul, les cessions et reprises de terrain, les taxes d'égouts et de pavage, l'établissement de trottoirs et, en général, pour tout ce qui concerne les constructions à ériger le tout sans intervention de l'apportant, ni recours contre lui de quelque chef que ce soit ».

B. Canalisations :

Toutes les conduites d'eau, de gaz et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuation, les éventuelles aérations et de façon générale, toutes les canalisations, rien excepté, ni réservé, peuvent être placées dans les parties communes, dans les appartements, les éventuelles chambres de réserve, les caves à provisions, les éventuels garages et dans les lots privatifs quels qu'ils soient, de la façon à déterminer librement par la société « Entreprises Amelinckx ». Il en est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite techniquement nécessaires et/ou indispensables à cet égard. Les acquéreurs et usagers ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leur lot pour permettre tous les travaux qui seraient nécessaires à ces conduites, tuyaux ou canalisations.

C. Abris :

Suivant les prescriptions éventuelles des autorités publiques, les caves et les passages communs indiqués aux plans en annexe pourront être affectés comme abris dans l'immeuble et ils pourront être utilisés comme tels dans les conditions et circonstances définies par les autorités publiques.

Ces caves et ces passages pourront donc être grevés de cette servitude sans aucune indemnité quelle qu'elle soit au profit des acquéreurs propriétaires de ces caves sans recours contre la société « Entreprises Amelinckx ».

D. Cabines à haute tension - Cabines de détente pour le gaz :

1) Si la compagnie distributrice d'électricité ou de gaz exigeait l'installation dans l'immeuble ou sur le terrain lui appartenant, d'un appareillage de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente de pression pour le gaz, la société « Entreprises Amelinckx » reçoit mandat irrévocable des acquéreurs de négocier en leur nom et pour leur compte toutes conditions se rapportant à l'établissement de ces appareils et de passer tous actes quels qu'ils soient à cet effet.

Les locaux où lesdits appareils de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente pour le gaz, seraient éventuellement installés, appartiennent aux parties communes de l'immeuble, mais ne peuvent être utilisés par les acquéreurs individuellement.

Seules les compagnies distributrices d'électricité et de gaz y auront accès, toujours et à tout moment quelconque.

Le contenu de ce local, c'est-à-dire, tous installations et matériel en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension et la détente de pression pour le gaz, restent la propriété exclusive de la société distributrice qui en aura également l'entretien, de même que celui du local à sa charge.

Au cas où les sociétés distributrices d'électricité ou de gaz procèderaient à l'achat d'un droit quelconque, l'entrepreneur en recevra le prix à son propre avantage sans qu'aucun décompte avec la communauté ou les copropriétaires de lots privatifs, individuellement, ne doive être fait à ce sujet.

2) Afin de permettre aux sociétés distributrices et leurs successeurs éventuels l'accès auxdits locaux, il est constitué une servitude perpétuelle de passage en leur faveur à charge des dégagements communs entre les caves privatives et l'accès à la rue pour permettre à leurs délégués d'accéder en tout temps aux locaux, avec ou sans matériel.

Article 5 : Choses privatives :

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

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

- les planchers, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement ;
- le revêtement des murs et le plafonnage avec décorations ;
- les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les éventuels volets et/ou persiennes ;
- les murs et cloisons intérieures, à l'exclusion de gros murs, voiles, colonnes et poutres en béton ;
- les revêtements et les garde-corps des balcons et de toutes les terrasses y compris celles construites sur le toit ;
- les portes palières, les portes intérieures, les portes de dépendances privatives au sous-sol ;
- les menuiseries et quincailleries ;
- les installations sanitaires et de chauffage desservant le lot ;
- les installations de parlophone et de l'ouvre-porte ;
- les canalisations d'eau froide et chaude, de gaz et d'électricité, de chauffage à l'usage exclusif d'un lot dans leur section se trouvant dans le lot desservi ;
- les compteurs à l'usage d'un seul lot.

Sont également privatifs les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :

- les sonneries aux portes d'entrée des appartements ;
- les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun, sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

Article 6 : Choses communes :

A. Choses communes à la résidence IV :

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux, notamment, sans que la liste ci-dessous soit limitative et ce, pour autant que ces éléments soient prévus dans l'immeuble :

- le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs, l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis ;
- les revêtements et la décoration des façades ;
- les échelles ou escaliers de secours ;
- les aires d'accès aux garages ;
- les accès à l'immeuble y compris les accès aux garages, aux cours intérieures, en ce compris les portes et clôtures de ces accès ;
- les gaines et têtes de cheminées ;
- les gitages ;
- les toitures de l'immeuble, des garages ou des dépendances avec leur recouvrement et les tuyaux de descente ;
- le réseau général d'égouts, les fosses, les canalisations de gaz, eau, électricité, de téléphone, de radio ou de télévision ;
- l'installation de chauffage, d'eau chaude, et tous les accessoires et la trémie desservant les appartements aux étages ;

- antenne de radio et de télévision ;
- les locaux éventuels pour voitures d'enfants et vélos ;
- les emplacements pour compteurs ;
- la conciergerie ;
- les parlophones, ouvre-portes et sonneries à l'entrée commune dans leur partie à usage commun ;
- toutes les parties de l'immeuble abritant ou desservant les installations de l'immeuble qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un lot.

B. Choses communes à la résidence IV et aux autres immeubles à ériger sur l'ensemble du terrain :

Il s'agit donc d'éléments communs à toutes les résidences à réaliser y compris la « **Résidence IV** » et dénommées parties communes générales.

Ces éléments sont les suivants sans que cette énonciation soit limitative :

- l'ensemble du terrain bâti ou non bâti avec les pelouses, plantations, etc., à l'exception des choses communes à la « **Résidence IV** » et prédécrites ;
- toutes voiries d'accès pour piétons ou carrossables avec leur signalisation ;
- la partie générale de l'éclairage de la voirie, des égouttages, câblages, etc., à l'usage de l'ensemble du complexe ;
- d'éventuelles cabines haute tension et/ou de détente du gaz, local/locaux régie télégraphes et téléphones, en général tous éléments, services et tout autre équipement commun à tous les propriétaires, de n'importe quel lot privé dans l'ensemble du complexe envisagé tel que le tout résultera de la situation de fait après l'achèvement complet de l'ensemble.

Les présentes choses communes peuvent revêtir le caractère de « parties communes générales » ou de « parties communes spéciales » à deux ou à plusieurs immeubles, selon le cas.

La société « Amelinckx » pourra souverainement créer ou supprimer toutes communautés généralement quelconques par rapport à n'importe quelle installation, service et/ou éléments, équipements, ceci au-fur-et-à-mesure de la réalisation des constructions successives.

Article 7 : Règle d'interprétation :

En cas de doute, seront réputées parties communes, toutes parties et/ou installations qui ne seront pas affectées à un lot exclusivement privatif.

Article 8 : Agrandissement éventuel du terrain :

Au cas où la société « Entreprises Amelinckx » jugerait nécessaire ou souhaitable d'agrandir le terrain sur lequel est bâti l'immeuble, objet du présent acte de base, en lui adjoignant une ou plusieurs parcelles, la société « Entreprises Amelinckx » reçoit mandat irrévocable des acquéreurs pour convenir en leur nom et pour leur compte, de toutes conditions ayant trait à ladite augmentation.

En outre, la société « Entreprises Amelinckx » pourra déterminer souverainement la destination à donner à l'éventuel agrandissement du terrain en y pouvant réaliser pour son propre compte, tous privatifs possibles moyennant les autorisations éventuellement nécessaires des autorités compétentes.

La société « Entreprises Amelinckx » fixera souverainement et sans aucun recours possible de la part des acquéreurs l'incidence de cet agrandissement sur la répartition des quotes-parts dans les parties communes.

Il est toutefois bien entendu que tous les frais en rapport avec l'acquisition de(s) la parcelle(s) supplémentaire(s) seront à charge de la société « Entreprises Amelinckx », sans intervention des acquéreurs, ni recours contre eux.

Article 9 :

La construction de l'immeuble objet des présentes a été commencée le premier décembre mil neuf cent septante-huit.

Article 10 : Déclaration :

Et, à l'instant, le comparant, qualitate qua, nous a remis pour être annexé aux présentes, un document dénommé « cahier des charges particulier - cahier des charges - règlement de copropriété », destiné à régir l'immeuble dont question aux présentes.

En conséquence, il demeurera ci-annexé après avoir été certifié véritable et signé « *ne varietur* » par les comparants, qualitate qua, et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné ; il sera enregistré en même temps que les présentes et fera désormais partie intégrante du présent acte.

Le comparant, qualitate qua, a, en outre, déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ce document et réitérer les conditions et conventions qu'il renferme, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici recopiées.

Article 11 :

S'il s'avérait que, par suite d'une erreur matérielle, les quotes-parts précitées devraient être adaptées, mais uniquement concernant les frais d'exploitation de l'immeuble, la société « Entreprises Amelinckx » pourra établir souverainement dans un acte de base complémentaire, un nouveau tableau des quotes-parts uniquement destiné à la répartition des frais en question.

A cet effet, les amateurs-acquéreurs donnent par les présentes explicitement et irrévocablement, même post mortem, tous les pouvoirs nécessaires à la société comparante, ses successeurs ou ayants droit à quelque titre que ce soit.

Article 12 : Irrévocabilité des mandats :

Tous les mandats prévus au présent acte de base ou ses annexes ou/et aux actes de base ultérieurs, par les acquéreurs d'un lot au profit de la société « Amelinckx » doivent être considérés avoir été consentis au profit du mandataire, en vue de parvenir à une bonne réalisation de l'ensemble envisagé.

Par conséquence, 1) tous ces mandats sont non seulement irrévocables mais encore maintenus post mortem, et en cas d'incapacité du mandant, en ce sens que l'obligation qui en résulte passera aux ayants droit et ayants cause à tous titres du mandant acquéreur. Ainsi tout

successeur généralement quelconque sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations résultant des mandats irrévocables résultant des présentes ou de ses annexes.

2) Tous les mandats/délégations avec pouvoirs de substitution accordés par les acquéreurs ou leurs ayants droit à la société « Amelinckx » sont irrévocables comme condition essentielle et sans laquelle la vente et le contrat d'entreprise ne seraient pas consentis.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

TABLE DES MATIERES :

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL

Article 1 : Définition et portée

Article 2 : Règlement d'ordre intérieur

Article 3 : Statuts de l'immeuble

CHAPITRE II : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

Article 4 : Division de l'immeuble

Article 5 : Choses privatives

Article 6 : Lots privatifs sans quotes-parts dans les parties communes

Article 7 : Choses communes

CHAPITRE III : EXERCICE DES DROITS DE PROPRIETE

Article 8 : Travaux aux choses privatives

Article 9 : Réunion et division des parties privatives

Article 10 : Destination de certains lots privatifs

Article 11 : Location

Article 12 : Locataire

Article 13 : Modifications aux parties communes

Article 14 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure

Article 15 : Règles d'habitation de l'immeuble

CHAPITRE IV : ANTENNES RADIO-TELEVISION

Article 16 : Antennes radio - Télévision

CHAPITRE V : APPAREILLAGE POUR LA PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET CONTRE LA POLLUTION DE L'AIR

Article 17 : Appareillage pour la protection contre l'incendie et contre la pollution de l'air

CHAPITRE VI : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 18 : Association des copropriétaires

CHAPITRE VII : CHARGES ET RECETTES COMMUNES - COMPTABILITE

Article 19 : Charges communes

Article 20 : Répartition des charges

Article 21 : Frais de chauffage

Article 22 : Dérogation à la répartition des frais

Article 23 : Prise d'effet du régime de la copropriété et de l'indivision forcée quant aux charges communes

Article 24 : Augmentation des charges

Article 25 : Recettes communes

Article 26 : Cession d'un lot

Article 27 : Comptabilité

CHAPITRE VIII : REPARATIONS ET TRAVAUX

Article 28 : Genre de réparations et travaux

Article 29 : Actes conservatoires et d'administration provisoire

Article 30 : Autres réparations ou travaux

Article 31 : Travaux de peinture et de lavage

Article 32 : Absence de décision de l'assemblée générale

CHAPITRE IX : LA CONCIERGE

Article 33 : La concierge

CHAPITRE X : ASSURANCES

Section I : Enumération des assurances

A. Assurances du bâtiment

Article 34 : Incendie

Article 35 : Dégât des eaux

B. Les assurances responsabilité civile

Article 36 : Responsabilité civile

C. Les assurances accidents de travail

Article 37 : L'assurance - loi

Section II : Détermination et souscription des polices - Paiement des primes

Article 38 : Compétence de l'assemblée générale

Article 39 : Devoir du copropriétaire

Article 40 : Polices d'assurances

Article 41 : Charges d'assurance

Article 42 : Assurances complémentaires

Article 43 : Assurance privative

Section III : Aggravation des risques

Article 44 : Responsabilité du copropriétaire

Article 45 : Responsabilité de plusieurs copropriétaires

Article 46 : Insuffisance du capital assuré

Section IV : Sinistres et paiement des indemnités

Article 47 : Indemnités

Article 48 : Indemnités à charge des copropriétaires

Article 49 : Indemnisation des victimes

Section V : Destruction partielle ou totale de l'immeuble

Article 50 : Degré de destruction

Article 51 : Frais de reconstruction - Quote-part

Article 52 : Obligation d'acquittement

Article 53 : Affectation des indemnités

Section VI : Sinistre affectant les parties communes

Article 54 : Sinistre affectant les parties communes

CHAPITRE XI : ACTIONS EN JUSTICE

Article 55 : Actions en justice

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Définition et portée :

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 3.78 et suivants du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit et celle du vingt février deux mil vingt), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut réel de l'immeuble réglant tout ce qui concerne : 1- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ; 2- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Article 2 : Règlement d'ordre intérieur :

Il est établi un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble, aux détails de la vie en commun et aux règles de fonctionnement de la copropriété.

Ce règlement est établi par acte sous signature privée.

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

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

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

Article 3 : Statuts de l'immeuble :

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification apportée à ceux-ci, doit faire l'objet d'un acte authentique.

CHAPITRE II : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE :

Article 4 : Division de l'immeuble :

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative et d'une partie indivise commune formant ensemble une entité complète indivisible.

L'étendue et la composition de chaque partie privative, à savoir : appartements, flats, bureaux, magasins et emplacements pour voitures, sont décrits dans l'acte de base et sur les plans y annexés.

Toute partie privative est dénommée lot dans le présent règlement.

Article 5 : Choses privatives :

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

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

Article 6 : Lots privatifs sans quotes-parts dans les parties communes :

La société comparante s'est réservée le droit d'établir des lots privatifs sans quotes-parts dans les parties communes, telles des caves à provisions, des chambres de réserve, etc., qui doivent nécessairement être rattachés à un ou plusieurs lots privatifs auxquels sont attribuées des quotes-parts dans les parties communes.

Un tel lot ne peut être vendu ou cédé par la société comparante qu'à un acquéreur d'un autre lot privatif dans l'immeuble. Ce dernier ne pourra jamais aliéner, échanger ou grever d'un droit réel quelconque un tel lot indépendamment de son lot privatif auquel il est rattaché. Il pourra toutefois le vendre ou le céder à un autre copropriétaire de l'immeuble.

La jouissance ou la location de ces lots ne peut être accordée qu'à un occupant de l'immeuble.

A partir du moment où la société comparante ne sera plus propriétaire de quotes-parts indivises et au plus tôt dix ans après la passation du présent acte de base, les lots sans quotes-

parts dans les parties communes non vendus, deviendront automatiquement parties communes et cela sans indemnités pour la société comparante.

Tous les frais, charges, droits et impôts généralement quelconques seront à charge des copropriétaires sans recours contre la société comparante.

L'assemblée générale de la copropriété décidera alors à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de la destination à donner à ces lots.

Article 7 : Choses communes :

En conformité de l'article 3.84, § 3 du Code civil, dans le silence ou la contradiction des titres, sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

CHAPITRE III : EXERCICE DES DROITS DE PROPRIETE :

Article 8 : Travaux aux choses privatives :

Il est interdit aux copropriétaires d'effectuer dans les parties privatives des travaux quels qu'ils soient qui pourraient nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tous travaux qui pourraient, ne fût-ce que d'une façon minime compromettre la stabilité de l'immeuble en tout ou en partie, ou en changer son aspect extérieur.

De même, il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes de l'immeuble, sauf une décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il en est ainsi des châssis des fenêtres, des volets et persiennes, des vitres en façade, des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs.

Article 9 : Réunion et division des parties privatives :

Moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, il est permis de réunir ou diviser des parties privatives, mais à la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble.

Moyennant la majorité sus indiquée, il est permis à tout copropriétaire qui aurait réuni deux ou plusieurs lots, de les diviser pour les restituer dans leur pristin état.

Article 10 : Destination de certains lots privés :

Principe :

Toute modification de la destination d'un lot privé requiert une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

I. Appartements :

a) Les appartements sont réservés à l'usage d'habitation. Cependant, deux pièces de l'appartement peuvent être utilisées comme bureau privé qui ne compte que deux employés au maximum par bureau.

b) L'exercice exclusif ou non d'une profession libérale est autorisé dans les appartements à l'exception d'une salle de consultation, de vétérinaire ou d'une profession spécialisée dans le traitement des maladies contagieuses. Celui qui exerce une profession libérale dans l'appartement ne peut, en aucun cas, occuper plus d'un employé par quinze mètres carrés de surface.

c) Un propriétaire de deux appartements ou flats dans le présent immeuble peut en affecter un à usage de bureau, à la condition d'affecter l'autre à son habitation personnelle.

II. Rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée de l'immeuble peut être utilisé à des fins d'habitations, d'établissement de bureaux commerciaux ou servant à l'exercice de professions libérales, de magasins de luxe avec vitrines pour autant que ce soit compatible avec le standing de l'immeuble.

Le rez-de-chaussée pourra être affecté à l'exercice d'activités commerciales aussi bien le commerce de gros que celui de détail, à l'exercice de toutes activités professionnelles possibles (banque, bureau de société) ou à l'établissement de tous les bureaux publics d'établissements parastataux.

Ces éventuelles affectations du lot privatif emportent le droit d'y aménager tous appareils ou installations utiles ou nécessaires (par exemple frigos).

L'aménagement de ce rez-de-chaussée et son aspect devront être de bon goût, luxueux, afin de maintenir le standing de l'immeuble. Aucun objet quelconque ne peut être mis ou exposé à l'extérieur du lot privatif, que ce soit sur les parties communes ou sur les terrasses affectées auxdits lots privés.

III. L'installation d'un café, d'un restaurant, d'un supermarché ou d'une entreprise de pompes funèbres n'est autorisée que moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

IV. Premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée :

Les appartements du premier étage peuvent être utilisés aux fins d'habitation, de bureaux servant aux professions libérales ou à des activités commerciales pour autant que celles-ci soient compatibles avec le standing de l'immeuble.

Il est toutefois interdit aux occupants de ces appartements de placer des réclames lumineuses ou de la publicité sur la façade de l'immeuble ou à ses fenêtres, sauf une décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 11 : Location :

Les lots privés ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou cession du bail.

Est interdite, la location de fraction de lots. Toutefois, une cave ou une autre dépendance peut être donnée en location indépendamment du lot dont elle est l'accessoire, mais à la condition que la location soit faite au profit d'un occupant de l'immeuble.

Article 12 : Locataire :

En cas de location, par bail écrit ou verbal, le locataire est censé avoir pris connaissance et avoir accepté les dispositions des présentes, ainsi que toutes les décisions prises par l'assemblée générale et il s'engage à se conformer à toutes les clauses qui y figurent et à

toutes les décisions qui seraient prises ultérieurement par l'assemblée générale à charge pour le bailleur d'en informer son locataire.

Le syndic n'a de rapport juridique qu'avec les copropriétaires.

Article 13 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être décidés que par l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil.

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Article 14 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé. A peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possibles pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

Article 15 : Règles d'habitation de l'immeuble :

D'une manière générale, les copropriétaires et les occupants devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à gêner et à incommoder les autres occupants de l'immeuble.

A cet effet, ils s'engagent à respecter le règlement d'ordre intérieur et les règlements particuliers approuvés par l'assemblée générale ainsi que les stipulations ci-après.

A. Garnissage des fenêtres et balcons :

Les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons ni enseigne, ni réclame, ni linge ou autres objets quelconques.

Des rideaux seront placés à toutes les fenêtres des façades de l'immeuble. Ils seront de teinte neutre, claire et floue et de toute la largeur et la hauteur des fenêtres.

Il ne peut être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquise, stores extérieurs, ni rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble, sauf accord de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Au cas où des scandiaflex ou persiennes analogues seraient placées aux fenêtres, ces persiennes devraient être également de teinte neutre et claire. Tout affichage, exception faite de la location ou de la vente, est interdit aussi bien aux étages de l'immeuble qu'au rez-de-chaussée, sauf dérogation en cas de publicité et/ou d'affiches d'un lot à affectation commerciale.

Toute infraction constatée par le syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier entraînera la débetion d'une indemnité dont le montant sera décidé par l'assemblée générale, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat le tout à charge du contrevenant.

B. Chauffage des appartements :

Les copropriétaires des lots privatifs devront veiller à ce que leurs lots privatifs soient toujours entièrement chauffés, de manière normale, même s'ils ne sont pas occupés.

Au cas où un propriétaire ne se conformerait pas à cette obligation, le syndic peut, en dérogation du décompte des frais de chauffage, sur base des systèmes de compteurs de chaleur, faire intervenir dans les frais de chauffage, le copropriétaire resté en défaut, à concurrence du nombre de quotes-parts que ce dernier possède dans les parties communes et en appliquant les modalités prévues à l'article 21 b), infra.

C. Isolation phonique des éléments privés :

a) Aux fins de prévenir les bruits pouvant gêner le voisinage, les propriétaires des lots privés, qu'ils habitent leur appartement eux-mêmes ou qu'ils le louent, devront veiller à ce que quatre-vingts pour cent au moins du sol de la surface habitable de leur lot privé soient couverts de tapis.

b) Les occupants des éléments privés se garderont d'accoter leurs appareils de radio, télévision, pick-up, etc., et leurs amplificateurs au mur, ces installations se trouveront à minimum dix centimètres du mur.

c) Outre les dispositions ci-dessus, les propriétaires de lots privés affectés à une destination autre que l'habitation exclusive (par exemple : magasins, bureau, etc.) devront prendre les mesures nécessaires aux fins d'éviter aux autres occupants de l'immeuble une nuisance anormale (entre autres isolation, etc.).

En outre, ils devront veiller à ce que la destination donnée aux lots privés ne soit aucunement en désaccord avec le standing de l'immeuble. De son côté, l'assemblée générale pourra imposer des interventions supplémentaires pour l'entretien des halls d'entrée, l'escalier, l'usage des ascenseurs, etc., ceci étant purement exemplatif.

Pour toutes les obligations ci-dessus, les propriétaires de lots privés sont toujours responsables vis-à-vis des autres copropriétaires de l'immeuble, de l'observance de ces obligations par leur locataire ou autres occupants de leur lot privé.

D. Plaques professionnelles - Panneaux et affiches :

Les propriétaires ou exploitants éventuels du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble, ainsi que ceux qui exercent une profession libérale dans les appartements, sont autorisés à placer sur la façade une plaque de luxe de vingt centimètres sur trente centimètres au maximum. Cette plaque peut aussi être placée dans le hall d'entrée et ce, à un endroit à déterminer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

En cas de mise en vente ou de location d'une partie privative, des affiches annonçant celle-ci pourront être placées aux fenêtres de ladite propriété et dans les parties communes de

l'immeuble, à savoir sur la façade du rez-de-chaussée près de l'entrée commune ou sur la porte d'entrée et ses panneaux latéraux.

Dans ce cas, l'assemblée générale se réserve le droit de fixer les dimensions de ces affiches et de déterminer l'endroit où elles pourront être placées.

E. Enseignes lumineuses et publicité sur les façades et aux fenêtres de l'immeuble :

a) En principe, il ne sera autorisé aucune publicité ou enseigne lumineuse sur les façades à rue et aux fenêtres de l'immeuble.

b) Cependant, à titre d'exception, une publicité luxueuse et des enseignes lumineuses seront autorisées à l'intérieur des vitrines du rez-de-chaussée.

c) Ladite exception vaut aussi pour la partie de la façade à rue située au-dessus des vitrines du rez-de-chaussée.

La hauteur de ces enseignes et/ou de cette publicité ne peut dépasser soixante centimètres à compter à partir de la traverse haute des vitrines du rez-de-chaussée.

En tout état de cause, la luminosité et/ou lumière de ces enseignes ne peuvent gêner de façon manifeste les occupants du premier étage.

Dans chaque cas, un projet détaillé devra au préalable être soumis aux fins d'approbation de l'assemblée générale à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Cette publicité lumineuse ne peut être clignotante et devra être déparasitée.

F. Accès aux lots privatifs :

Chaque copropriétaire ou occupant doit donner au syndic libre accès à son lot privatif, qu'il soit occupé ou non pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre les mesures d'intérêt général.

Il doit de même, donner accès à ses lots privatifs sans indemnité, au syndic en vue des réparations et travaux nécessaires dans son lot au bénéfice d'autres lots, des choses communes ou à des parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires ou voisins.

Chaque copropriétaire ou occupant a l'obligation de convenir avec le syndic des dispositions pratiques qui permettront l'exécution en tout temps de la présente clause.

A défaut d'avoir convenu de pareilles mesures et en cas d'urgence, chaque copropriétaire ou occupant autorise irrévocablement le syndic à forcer, s'il échet, l'accès à son lot privatif aux fins de prendre les dispositions qui s'imposeraient.

Dans pareil cas, le syndic se fera accompagner d'un huissier qui dressera aux frais du copropriétaire ou de l'occupant un procès-verbal des circonstances qui ont imposé l'accès au lot privatif et des mesures éventuellement prises.

En cas de nécessité, chaque copropriétaire doit donner accès à son lot privatif notamment pour permettre le passage vers les échelles ou escaliers de secours.

G. Toiture :

a) Les personnes ayant la jouissance de terrasses sur le toit devront s'abstenir de tous faits ou activités quelconques pouvant causer un dommage à la toiture.

Le toit sera grevé d'une servitude au profit des éléments privés disposant de la terrasse.

Les terrasses seront grevées tant à l'avantage des parties communes qu'à l'avantage de tous les éléments privés de l'immeuble, d'une servitude de passage pour l'utilisation des poutres de déménagements, de tous travaux d'entretien au toit ou autres parties communes de l'immeuble.

Les personnes ayant la jouissance des terrasses devront toujours veiller à l'étanchéité du revêtement de la toiture sis sous celui de leur terrasse susdite.

L'entretien de la terrasse et de l'étanchéité du revêtement de la toiture sous-jacente à la terrasse est également à leur charge exclusive.

b) La (les) partie (s) non privative (s) de la toiture ne sera (seront) accessible (s) qu'en cas de déménagement, emménagement, nécessité ou sinistre.

H. Cours, jardins et terrasses :

- a) L'assemblée générale a le droit d'affecter en tout ou en partie les jardins et les cours à la jouissance exclusive de l'un ou de l'autre lot privatif du rez-de-chaussée ou du premier étage par stipulation expresse. Cette affectation ne modifie en rien le statut commun de ces cours et jardins.
- b) Les propriétaires de lots privés bénéficiaires de la jouissance d'un jardin ou d'une cour supporteront seuls les frais d'entretien et de réparations auxquels ils sont tenus.
- c) Les copropriétaires devront, en outre, permettre à tout moment, le libre accès à leur cour ou à leur jardin dans l'intérêt de la copropriété, notamment pour effectuer des travaux soit aux parties communes de l'immeuble, soit à un autre lot privatif, ou encore pour faciliter l'aménagement ou le déménagement.
- d) Les obligations décrites sub c) ci-dessus s'imposent également au propriétaire d'un lot privatif jouissant d'une terrasse ou d'un balcon même si ceux-ci sont parties privatives et, en outre, ceux-ci seront grevés d'une servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble en cas de nécessité, l'entretien et la réparation de ces escaliers et échelles.

I. Circulation des véhicules :

- a) Le syndic de l'immeuble prendra toutes les mesures nécessaires au maintien de la sécurité du trafic sur les routes d'accès, l'aire de roulage et les parkings de l'immeuble, objet des présents statuts. Il apposera à cette fin, toutes plaques de signalisation et lignes de peinture sur le sol de telle façon que la signalisation soit également claire pour les non-copropriétaires. Il sera donc fait usage dans la mesure du possible de la signalisation établie par le code de la route.
- b) Sur tout le domaine immobilier, objet du présent acte de base, une limitation de vitesse à huit kilomètres l'heure sera imposée. Une plaque imposant cette limitation sera apposée à tout accès à partir de la voirie publique.
- c) Toutes les plaques de signalisation devront être visibles de nuit.

CHAPITRE IV : ANTENNES RADIO-TELEVISION :

Article 16 : Antennes radio - Télévision :

Tous les frais afférents aux antennes communes de radio ou de télévision seront supportés par tous les copropriétaires d'appartements ou de flats en proportion de leurs quotes-parts dans l'immeuble et même par ceux dont l'appartement ou le flat ne serait pas raccordé.

L'assemblée générale peut décider à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés de toutes transformations concernant ces antennes et qui auraient pour objet d'élargir les possibilités de réception. Dans pareil cas, les charges et travaux de transformation incomberaient à tous les copropriétaires, même à ceux dont les lots ne seraient pas raccordés.

CHAPITRE V : APPAREILLAGE POUR LA PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET CONTRE LA POLLUTION DE L'AIR :

Article 17 : Appareillage pour la protection contre l'incendie et contre la pollution de l'air :

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, d'installer ou de placer dans l'immeuble, tout appareillage contre la pollution de l'air ou pour la protection contre l'incendie, qui lui paraît le mieux approprié, le cas échéant et en se conformant aux stipulations des autorités compétentes.

Le syndic reçoit, dans ce cas, mandat irrévocable pour passer toute convention à cet effet au nom et pour compte des copropriétaires.

Les mêmes règles sont d'application pour le placement des compteurs individuels (électricité, gaz, eau chaude et froide, chauffage, etc.).

CHAPITRE VI : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 18 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA « RESIDENCE IV », DOMAINE DE WILLAMBROUX, CHAUSSEE DE MONS N°35 A NIVELLES** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 1400 Nivelles, Chaussée de Mons 35. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0817.358.424.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30 du Code civil, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

3- Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un

fonds de réserve.

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

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

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

4- Solidarité divise des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 3.92, § 6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6 du Code civil, soit dans son alinéa 1er, soit dans son alinéa 2, selon le cas.

5- Dissolution-Liquidation :

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association des copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans un contrat, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, § 1^{er}, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins ;

2° 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.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au paragraphe précédent.

CHAPITRE VII : CHARGES ET RECETTES COMMUNES - COMPTABILITE :

Principe :

En conformité de la loi, les charges communes sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires. Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de valeur et d'utilité.

Article 19 : Charges communes :

Les charges communes sont, de façon générale, celles qui ont trait :

- a) A l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration de choses communes.
- b) Au concierge, tels le salaire, les charges sociales et fiscales, les primes d'assurances, de même la charge des avantages en nature dans la mesure où ceux-ci sont décidés par l'assemblée générale.
- c) Aux frais d'installation d'achat et d'entretien du mobilier commun, tels les tapis, les lustres, les appliques, les plafonniers et tout le matériel destiné à l'entretien des parties communes (cireuse, aspirateur, tondeuse, poubelle, etc.).
- d) Aux assurances relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des propriétaires.
- e) Aux frais de procédure intéressant la copropriété et notamment les frais quels qu'ils soient exposés par le syndic pour le recouvrement des charges communes.
- f) Aux charges publiques, pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un copropriétaire et en général à tout ce qui est relatif comme frais ou charges exposés.
- g) A la rémunération du syndic et éventuellement des membres du conseil de copropriété.
- h) A l'un ou l'autre service ou à l'une ou l'autre installation qui bien que mis à la disposition de tous les propriétaires, pourrait être utilisé plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre.

i) Sont aussi charges communes, les sommes dues par un copropriétaire défaillant contre lequel seront prises les mesures décrites à l'article 27 c).

Article 20 : Répartition des charges :

a) Sauf dérogation, toutes les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts respectives dans les parties communes.

b) Au cas où l'immeuble, objet des présents statuts, posséderait une double série de quotes-parts, l'une dans le terrain, l'autre dans les constructions, il est précisé que seules les quotes-parts dans les constructions entreront en ligne de compte pour le calcul des charges communes.

c) S'il y a des compteurs individuels pour l'eau chaude et pour l'eau froide, la répartition des charges y afférentes se fera sur base de la consommation renseignée par lesdits compteurs.

Article 21 : Frais de chauffage :

a) De même, il est stipulé, sauf dérogation, qu'en ce qui concerne les frais de chauffage, qu'un/quot de ceux-ci sera à charge des copropriétaires d'après leurs quotes-parts dans les parties communes, même s'ils ne font pas usage du chauffage.

b) S'il n'y a pas de compteurs de chaleur, les frais de chauffage seront à charge des copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, même lorsqu'ils n'utilisent pas le chauffage, sauf dérogations.

c) Les trois autres quarts seront répartis entre les copropriétaires d'après les indications des compteurs de chaleur, placés sur les radiateurs et ce, suivant les dispositions de la firme chargée de placement, du contrôle et de l'entretien de ces compteurs.

Il est, en outre, précisé que les garages n'interviennent ni dans les frais de chauffage, ni dans ceux de l'eau chaude, sauf si une consommation directe y est possible.

Dérogation dans les participations des frais d'eau chaude et froide :

La participation aux frais d'utilisation de l'installation de l'eau chaude et froide de la propriété commerciale sera égale à la participation de l'appartement possédant le plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Cette dérogation ne peut être prise en considération si le rez-de-chaussée commercial a été divisé en plusieurs propriétés commerciales plus petites ou s'il est constaté que, dans le grand rez-de-chaussée commercial, les installations existantes ont été étendues et/ou si la consommation d'eau chaude et froide augmente et devient supérieure à celle de l'appartement type qui aurait servi de base pour l'établissement d'un accord forfaitaire.

Article 22 : Dérogation à la répartition des frais :

Lorsqu'il n'existe pas de communication entre l'entrée commune de l'immeuble et l'éventuel rez-de-chaussée commercial par une porte donnant accès au hall commun, la propriété commerciale ne devra pas intervenir dans les frais d'exécution et d'entretien du hall, l'(es) ascenseur(s) et de la(des) cage(s) d'escaliers.

La participation dans les frais de concierge sera toujours obligatoire.

Le propriétaire du rez-de-chaussée commercial qui ne communique pas avec l'entrée commune pourra toujours établir cette communication, à ses frais exclusifs, sous sa responsabilité et à condition que les constructions existantes permettent l'exécution d'une telle communication.

Une communication existante pourra toujours être supprimée. Les plans d'exécution et les modifications éventuelles (accès) devront être approuvés avant leur mise en œuvre par l'assemblée générale des copropriétaires.

Si cette communication n'est pas utilisée, ce dernier fait n'exclut pas la participation aux frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escalier. L'élément déterminant de la participation du rez-de-chaussée commercial aux frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escalier est donc le fait qu'il y ait ou non un accès de cette propriété commerciale au hall commun.

Article 23 : Prise d'effet du régime de la copropriété et de l'indivision forcée quant aux charges communes :

Tous les copropriétaires, sans exception, même ceux dont les lots privatifs ne seraient pas achevés ni occupés pour quelque cause que ce soit, supporteront les charges communes,

conformément aux articles ci-dessus à dater de la remise des clés à des copropriétaires représentant au moins vingt-cinq pour cent des quotes-parts de l'immeuble.

Les frais de concierge tels que plus amplement décrits à l'article 19, b) seront toutefois à charge des copropriétaires dès l'entrée en fonction de la concierge, même si ce moment se situe avant la livraison d'au moins vingt-cinq pour cent des quotes-parts dans l'immeuble.

Article 24 : Augmentation des charges :

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il supportera seul cette augmentation.

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre-vingtièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés ou à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute.

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

Article 25 : Recettes communes :

Les copropriétaires ont droit aux recettes communes de l'indivision dans la mesure de leurs quotes-parts dans celle-ci.

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valable quittance.

Article 26 : Cession d'un lot :

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

Avant la signature du contrat, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant 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 visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe b) du présent article ;

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

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

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

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

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

b) Obligations du notaire :

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de décès, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe a) du présent article :

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 avant 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 le contrat sous signature privée ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

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

c) Obligation à la dette :

Sauf clause contraire 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 peut jouir des parties communes.

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

En cas de transmission de la propriété d'un lot 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 ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;

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

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, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et éventuellement future, des personnes concernées et le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

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 sortant.

e) Arriérés de charges :

Lors de la passation d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1^{er} à 3 du Code civil. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avisera le syndic par envoi recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa précédent, le

notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

Article 27 : Comptabilité :

a) Fonds de roulement - Fonds de réserve :

1. Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, frais de syndic et d'entretien, il est constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale. Les appels de fonds se feront en proportion des quotes-parts dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif.

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

3. Ces fonds doivent être 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.

b) Paiement des charges communes :

Au nom de l'association des copropriétaires, le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes.

Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de 0,62€ (montant fixé auparavant à 25 francs) par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à 1,24€ (montant fixé auparavant à 50 francs) par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement.

Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, titulaire d'un mandat irrévocable lui attribué par les présentes et de durée égale à la durée où il est en fonction.

c) Recouvrement des charges communes :

Au nom de l'association des copropriétaires, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

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

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers. Les copropriétaires lui donnent mandat exprès et irrévocable à cette fin.

b) A obtenir du juge, si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux soit donné en location, une autorisation, au nom de l'association des copropriétaires, de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 3.94 du Code civil, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires.

Le locataire sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

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

d) Comptes annuels de l'association des copropriétaires :

Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires, tenus par le syndic, sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précèdera l'assemblée générale ordinaire et ce, les mardi et vendredi de quatorze à dix-sept heures, le syndic devra tenir ses comptes avec les pièces à l'appui à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance sans déplacement des documents.

Le syndic est également autorisé à ne dresser annuellement qu'un décompte. Dans ce cas, des appels provisionnels seront établis par le syndic à des époques et des montants qu'il fixe.

Le commissaire aux comptes ou le collège de commissaires aux comptes, désigné par l'assemblée générale, a mandat de vérifier les comptes de l'association des copropriétaires avec les pièces justificatives, il en fera rapport à l'assemblée générale de sa mission, en faisant ses propositions.

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

CHAPITRE VIII : REPARATIONS ET TRAVAUX :

Article 28 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- autres réparations ou travaux.

Article 29 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

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

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

Article 30 : Autres réparations ou travaux :

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par un copropriétaire. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

Article 31 : Travaux de peinture et de lavage :

Les travaux de peinture et de lavage aux façades, y compris les châssis, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du syndic après une décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée générale, prendre l'initiative de faire peindre lui-même encore qu'il en supporterait les frais, les châssis, les volets, les persiennes et les portes extérieures de son appartement, de même que les murs et plafonds de ses terrasses.

Article 32 : Absence de décision de l'assemblée générale :

Lorsqu'au sein de l'assemblée générale, 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.

CHAPITRE IX : LA CONCIERGE :

Article 33 : La concierge :

Le syndic engage, surveille et révoque la concierge, dont il fixe le salaire.

Il en est de même pour tout autre personnel qui serait chargé de l'entretien journalier dans l'immeuble.

La concierge assume la surveillance de l'immeuble.

Elle doit signaler au syndic, qui en fera éventuellement rapport à l'assemblée générale, les contraventions au règlement d'ordre intérieur.

Elle doit assurer le nettoyage et l'entretien ordinaire de toutes les parties et installations communes de l'immeuble, y compris les trottoirs, les cours et jardins, les aires d'accès aux parties communes et privatives.

Elle doit accepter tous les plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des occupants de l'immeuble et les remettre à leur destinataire au plus tôt pour autant que cette acceptation n'entraîne pas le paiement d'une somme quelle qu'elle soit.

Elle surveille les lots privatifs en cas d'absence des occupants mais sans engager sa responsabilité ou celle de la copropriété.

La concierge ne peut exécuter des travaux pour le compte des occupants de l'immeuble.

Les tâches de la concierge sont définies dans un règlement particulier qui est arrêté par l'assemblée générale et qui peut être modifié par elle.

CHAPITRE X : ASSURANCES :

Section I : Enumération des assurances :

A. Assurances du bâtiment :

Article 34 : Incendie :

Les assurances suivantes seront obligatoirement souscrites par la copropriété pour couvrir l'immeuble - parties privatives, parties communes, dépendances - contre les risques suivants :

- incendie ;
- chômage immobilier ;
- recours des voisins et/ou occupants ;
- recours des locataires ;
- le risque électrique ;
- frais de déblai et démolition et frais de sauvetage ;
- foudre et chute d'avions, explosions.

Toutes les assurances concernant le bâtiment sont ou seront souscrites aux conditions les plus avantageuses possibles et auprès des compagnies d'assurances de première importance.

Article 35 : Dégât des eaux :

Une assurance doit être conclue pour couvrir contre les dégâts des eaux tant les parties communes que les parties privatives de l'immeuble, ainsi que le recours des voisins et/ou co-occupants et/ou locataires.

B. Les assurances responsabilité civile :

Article 36 : Responsabilité civile :

Une assurance doit être conclue pour couvrir la responsabilité des copropriétaires ou de leurs mandataires dans les cas suivants :

- dommages du fait du bâtiment et des antennes, qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives ;
- dommages du fait des ascenseurs et appareils de levage utilisés dans le bâtiment ;
- dommages du fait du personnel employé par la copropriété.

C. Les assurances accidents de travail :

Article 37 : L'assurance - loi :

Une assurance doit être conclue pour couvrir les risques d'accidents au personnel.

Section II : Détermination et souscription des polices - Paiement des primes :

Article 38 : Compétence de l'assemblée générale :

L'assemblée générale détermine pour chaque police d'assurance ci-dessus, les capitaux à assurer et elle en accepte l'indexation. Elle fixe la durée des contrats à intervenir. Elle peut faire couvrir les risques complémentaires non prévus à la section I ci-dessus, notamment les bris de glaces, la tempête, le vol et l'incendie du mobilier et matériel communs.

Elle choisit les courtiers et compagnies d'assurances avec lesquels elle entend contracter et elle détermine avec eux les conditions générales et particulières des polices.

Article 39 : Devoir du copropriétaire :

Chaque copropriétaire s'oblige à respecter toutes les clauses des polices d'assurances et s'oblige à les imposer à tout occupant de son lot privatif.

Article 40 : Polices d'assurances :

Les polices seront souscrites au nom de l'association des copropriétaires de l'immeuble.

Les originaux seront conservés comme les autres actes et documents de la copropriété, mais chaque copropriétaire en recevra une copie complète à ses frais.

Le syndic, en exécution des décisions de l'assemblée générale, souscrit les polices d'assurances, acquitte les primes et encaisse les indemnités.

En cas d'urgence, le syndic a le droit de souscrire des couvertures provisoires et même une augmentation provisoire des capitaux assurés.

Article 41 : Charges d'assurance :

Les primes des contrats d'assurances auxquels l'assemblée générale décide de souscrire, sont considérées comme charges communes incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf ce qui sera dit aux articles 42, 44, 45 et 46.

Article 42 : Assurances complémentaires :

En rapport avec les polices énumérées à la section II et à la condition qu'il en supporte les charges et primes, chaque copropriétaire peut contracter, par l'intermédiaire du courtier de la copropriété, pour son compte personnel, une assurance complémentaire couvrant :

- a) les capitaux supplémentaires, soit que le copropriétaire juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il ait apporté des améliorations à son bien ;
- b) des risques non retenus par l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire a seul droit à l'indemnité allouée par suite de l'assurance complémentaire.

Article 43 : Assurance privative :

Il incombe à chaque occupant de l'immeuble de contracter à ses frais une assurance suffisante pour couvrir contre les risques d'incendie et les risques accessoires usuels, les objets mobiliers garnissant les lots occupés par lui.

Section III : Aggravation des risques :

Article 44 : Responsabilité du copropriétaire :

Tout copropriétaire qui, par son fait personnel, par le fait de personnes dont il répond ou par le fait de celui qui occupe son bien, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, est la cause de l'application d'une tarification d'assurance plus élevée que celle qui aurait été appliquée sans son fait personnel le fait de personnes dont il répond ou le fait de celui qui occupe son bien, supportera seul les suppléments de primes et les surcroûts de dépenses d'assurances qui en

découlent pour couvrir l'immeuble ou le complexe immobilier, même dans son ensemble, conformément aux articles 34 et 35 ci-dessus.

Article 45 : Responsabilité de plusieurs copropriétaires :

Si plusieurs copropriétaires se trouvent dans le cas de l'application de l'article 44, les suppléments dont question ci-dessus seront payés par chacun d'eux selon les bases à convenir entre eux.

A défaut d'accord de ces copropriétaires, la répartition entre eux des suppléments sera fixée souverainement et en dernier ressort par le courtier négociateur des polices souscrites, ce dernier statuera en amiable compositeur et il déterminera les frais incombant à chacune des parties. Il sera dispensé de toute formalité de procédure.

Article 46 : Insuffisance du capital assuré :

Chaque copropriétaire est responsable de l'insuffisance du capital assuré qui résulterait de l'augmentation apportée par lui à la valeur des biens assurés.

Chaque copropriétaire doit donc, dans ce cas, communiquer au courtier négociateur des polices souscrites ou au syndic, l'augmentation de la valeur qu'il projette et si de ce fait les capitaux assurés en faveur de la copropriété doivent être augmentés, le syndic fera adapter les polices d'assurances pour couvrir cette augmentation à moins que celle-ci ait déjà fait l'objet d'une assurance complémentaire suffisante, selon les modalités de l'article 42, ci-dessus.

Le supplément de prime qui en résulterait serait à charge du copropriétaire responsable de l'augmentation de valeur.

Section IV : Sinistres et paiement des indemnités :

Article 47 : Indemnités :

En cas de sinistre affectant un ou plusieurs lots privatifs, sans affecter les parties communes, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées entre les mains des copropriétaires ou ayants droit sinistrés, qui s'obligent à remettre leurs lots en parfait état.

En cas de sinistre affectant les parties communes, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées au syndic.

Article 48 : Indemnités à charge des copropriétaires :

a) En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction des parties communes, le supplément sera à charge de celui qui supporte le risque de la chose assurée. Si ce risque est à charge des copropriétaires, le supplément sera supporté par chacun d'eux dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou pour la reconstruction de lots privés, le supplément sera à charge du ou des copropriétaires sinistrés.

b) Toutefois, si l'insuffisance de l'indemnité résulte de la non-observation des obligations souscrites aux articles 44 et 46, ci-dessus, l'auteur de l'omission devra rembourser ce supplément.

Article 49 : Indemnisation des victimes :

Les indemnités qui seraient dues en exécution des polices responsabilité civile et accidents du travail seront versées directement aux victimes par le courtier ou par la compagnie.

Section V : Destruction partielle ou totale de l'immeuble :

Article 50 : Degré de destruction :

Le degré de destruction, soit totale soit partielle, est déterminé à dire d'expert.

Article 51 : Frais de reconstruction - Quote-part :

Chacun des copropriétaires contribue aux frais de reconstruction des parties communes dans la proportion de ses quotes-parts dans lesdites parties communes.

Les copropriétaires s'obligent à fournir leurs quotes-parts dans les conditions prévues au compromis de vente.

L'assemblée générale peut exiger la consignation des quotes-parts des copropriétaires avant d'entamer les travaux.

Article 52 : Obligation d'acquittement :

L'association des copropriétaires peut contraindre par toute voie de droit au défaillant à acquitter sa part dans les frais de reconstruction.

Article 53 : Affectation des indemnités :

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

b) Si le sinistre est total :

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. L'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (sous réserve de ce qui sera dit ci-après), pourra décider la reconstruction totale de l'immeuble ou sa démolition.

L'assemblée générale pourra toutefois décider à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotes-parts dans les parties communes.

Le copropriétaire dont l'appartement est grevé d'hypothèque sera toujours censé présent ou représenté et sera toujours censé voter pour la reconstruction à moins qu'il n'apporte à l'assemblée générale, soit la preuve de la mainlevée, soit l'autorisation par ses créanciers hypothécaires de ne pas voter la reconstruction.

Section VI : Sinistre affectant les parties communes :

Article 54 : Sinistre affectant les parties communes :

En cas de sinistre affectant les parties communes, l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés désignera un expert de son choix et aux frais des copropriétaires. Le syndic traite avec les assureurs des indemnités revenant à la copropriété, en encaisse le montant, établit le cahier des charges des travaux de réfection et de faire exécuter lesdits travaux.

Si un différend devait surgir avec les assureurs pour le règlement des indemnités, le syndic en référerait à l'assemblée générale, qui décidera à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE XI : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 55 : 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 3.86, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

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.

Dans le cas visé à l'article 3.88, § 1^{er}, 2^o, h) du Code civil, et sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions octroyées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire :

Tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

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.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 4 et 5 de l'article 3.92 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° 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 ;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci 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.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, 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.

Sauf dans le cas visé à l'alinéa 5 de l'article 3.92 du Code civil, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, à la charge de l'association des copropriétaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre tous les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement 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 demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou 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.

Dans le cas de l'action visée au paragraphe 1^{er}, alinéa 6 de l'article 3.92 du Code civil, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1er, du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

c) Par un occupant :

Toute personne occupant l'immeuble bâti 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 irrégulière, frauduleuse ou abusive 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 deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'article 3.93, § 5, 2° du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

DOMAINE DE WILLAMBROUX - RESIDENCE IV

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

DOMAINE DE WILLAMBROUX - RESIDENCE IV

SITUEE A 1400 NIVELLES, CHAUSSEE DE MONS 35

N° d'entreprise : 0817.358.424

TABLE DES MATIERES :

CHAPITRE I : OBLIGATIONS LEGALES

Section I : Généralités

Article 1 : Portée - Majorité

Article 2 : Opposabilité des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur - Information

Section II : Organes de l'association des copropriétaires

I) Assemblée générale des copropriétaires

Article 3 : Pouvoirs de l'assemblée générale

Article 4 : Constitution de l'assemblée

Article 5 : Assemblée générale ordinaire - Assemblées générales extraordinaires

Article 6 : Convocations aux assemblées

Article 7 : Ordre du jour

Article 8 : Composition de l'assemblée - Procuration

Article 9 : Présidence

Article 10 : Liste de présence

Article 11 : Majorités

Article 12 : Vote par écrit

DOMAINE DE WILLAMBROUX - RESIDENCE IV

Article 13 : Nombre de voix

Article 14 : Quorum de présence

Article 15 : Détermination du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire

Article 16 : Procès-verbaux - Consultation

Article 17 : Langues - Traduction

II) Syndic

Article 18 : Désignation du syndic

Article 19 : Les attributions du syndic

III) Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes

Article 20 : Conseil de copropriété

Article 21 : Commissaire aux comptes

CHAPITRE II : DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

Article 22 : Affiche

Article 23 : Coffret électrique de la porte du garage

Article 24 : Location

Article 25 : Respect des parties communes

Article 26 : Emménagements et déménagements - Organisation et indemnités

Article 27 : Règlement Général de Police Administrative (RGPA)

CHAPITRE III : DISPOSITIONS FINALES

Article 28 : Règlement des différends

Article 29 : Renvoi au Code civil

CHAPITRE I : OBLIGATIONS LEGALES :

Section I : Généralités :

Article 1 : Portée - Majorité :

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur ou des règlements particuliers, obligatoires pour eux et leurs ayants droit.

Le règlement d'ordre intérieur ne peut être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le respect de ses règles doit être imposé dans tout acte de cession et dans tout bail.

En cas d'infraction à ces règlements, comme en cas d'infraction à une disposition du présent règlement d'ordre intérieur, l'assemblée générale peut obliger un propriétaire de résilier le bail conclu avec l'occupant défaillant, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Le règlement d'ordre intérieur est affiché dans le hall d'accès au garage du n° 39.

Le règlement d'ordre intérieur est établi par acte sous signature privée. Il contient au moins :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés ;

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

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

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

Article 2 : Opposabilité des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur - Information :

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la documentation patrimoniale ;

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 4 de l'article 3.93 du Code civil ou, à la demande du titulaire du droit réel ou personnel, par la communication qui lui en est faite par le syndic, par envoi recommandé ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à

l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12 du Code civil.

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

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'article 3.93, § 5, 2^{ème} alinéa, 2° du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

Section II : Organes de l'association des copropriétaires :

I) Assemblée générale des copropriétaires :

Article 3 : Pouvoirs de l'assemblée générale :

L'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs des copropriétaires dans l'immeuble.

Tous les copropriétaires de l'immeuble prennent l'engagement de se conformer aux décisions de l'assemblée générale constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées.

Article 4 : 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, soient défaillants ou abstentionnistes.

Article 5 : Assemblée générale ordinaire - Assemblées générales extraordinaires :

1- Assemblée générale statutaire :

Le syndic tient une assemblée générale chaque année, durant la quinzaine prenant cours le 4^{ème} jeudi de mars, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Cette assemblée ne sera pas convoquée pendant les mois de juillet et août.

2- Assemblées générales extraordinaires :

Le syndic peut convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

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

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins, de nommer un syndic.

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.

Article 6 : Convocations aux assemblées :

a) Principe :

La convocation indique le lieu, 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.

b) Délais :

La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

c) Adresse de convocations :

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

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 3.87, § 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 7 : Ordre du jour :

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Les points soulevés sous le « divers » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

L'assemblée ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, 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. 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. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 8 : Composition de l'assemblée - Procuration :

a- Composition de l'assemblée :

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires d'un lot privatif. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe, physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance, à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne, à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

b- Procuration :

Tout propriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Est réputée, donc, non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

La procuration désigne nommément le mandataire.

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. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également

pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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 contractuel 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.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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.

Article 9 : Présidence :

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et deux scrutateurs.

Le président doit être un copropriétaire.

Article 10 : Liste de présence :

Il est dressé une liste de présence aux assemblées qui est certifiée exacte par les membres de bureau.

Article 11 : Majorités :

a) Majorité :

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

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

b) Majorité spéciale - Unanimité :

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des deux tiers des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 3.85, § 2 du Code civil ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil ;

c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil ;

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 :

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 des biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 du Code civil ;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
- h) sous réserve de l'article 3.92, § 1^{er}, alinéa 6, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. À défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- a) Sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

b. Sur la décision de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsque les raisons mentionnées au paragraphe 1er, 2°, h), font défaut.

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie, après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Article 12 : Vote par écrit :

En conformité à l'article 3.87 § 11 du Code civil, 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.

Article 13 : Nombre de voix :

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la seule condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

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

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

celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Article 14 : Quorum de présence :

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 copropriétaires 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.

Cette assemblée délibérera sur les points portés à l'ordre du jour de la première assemblée.

Article 15 : Détermination du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire :

Les travaux et marchés d'un montant supérieur à ...€, à l'exception des actes conservatoires et d'administration provisoire, doivent faire l'objet d'une pluralité d'offre.

Article 16 : Procès-verbaux - Consultation :

1- Procès-verbaux :

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires 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 éventuellement 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 paragraphes 10 et 11 de l'article 3.87 du Code civil dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4 du Code civil, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel

sur un lot disposant, le cas échéant en vertu dudit article 3.87, § 1er, alinéa 2 du Code civil, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics.

Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

2- Consultation :

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

Article 17 : Langues - Traduction :

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété.

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.

II) Syndic :

Article 18 : Désignation du syndic :

1- 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.

L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la

liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

2- Publicité :

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de 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, prénom, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que 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 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.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code Judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

3- Révocation du syndic - Syndic provisoire :

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Dans ce cas, le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

4- 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.

5- Démission :

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum * mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration de * 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 à l'exclusion de l'expiration de son terme, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation 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, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Ils engageront sa responsabilité.

6- Rémunération :

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale. Le contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération, sauf décision de l'assemblée générale.

Article 19 : Les attributions du syndic :

1- De la part des statuts :

Le syndic assume la gestion journalière de l'immeuble, se conformant en ceci aux pouvoirs qui lui sont conférés par les statuts de l'immeuble et le présent règlement et aux décisions des assemblées générales.

Il doit notamment, la liste ci-dessous étant à titre purement exemplatif :

- veiller au bon entretien des parties communes ;
- assurer le fonctionnement des installations communes et fixer les conditions et la mise en fonctionnement de ces installations communes ;
- faire exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres de l'assemblée générale, les réparations indispensables mais non urgentes ainsi que celles entraînant un agrément ou une amélioration quelconque ;
- tenir la comptabilité de l'immeuble et notamment assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour compte de la copropriété, présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier et annuellement à l'assemblée générale les comptes généraux ;
- conserver le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble et les archives intéressant les copropriétaires et en délivrer les copies conformes, s'il échet ;
- souscrire au nom des copropriétaires tous les contrats d'assurances.

A cette fin, chacun des copropriétaires donne en souscrivant aux présentes, un mandat contractuel et irrévocable au syndic en fonction.

Il est, en outre, précisé que le syndic a le pouvoir d'agir d'initiative au nom de tous les copropriétaires pour assurer le recouvrement des sommes dues par l'un d'entre eux à la copropriété.

2- De la part de la loi :

Le syndic est 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 provisoire ;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, § 3 du Code civil ;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en 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 sur 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 d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;

10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) du Code civil 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 tout contrat 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 contrats 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 dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale

de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30 du Code civil, les noms, adresses, quotes-parts 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. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visé à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'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 sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

III) Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes :

Article 20 : Conseil de copropriété :

-Principe :

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er de l'article 3.90 du Code civil.

-Nomination :

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes. Néanmoins, il peut assister aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

-Missions :

Le conseil a pour compétence de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Article 21 : Commissaire aux comptes :

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non.

Le commissaire aux comptes est chargé d'examiner toutes les pièces, comptes, bilan, etc., en rapport avec le syndic. Ce commissaire devra examiner les pièces justificatives des paiements comme entre autres les factures. Cet examen se fera sans déplacement des pièces, en collaboration avec le syndic de l'immeuble pendant les jours ouvrables et les heures normales de bureau.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN :

Article 22 : Affiche :

Les dimensions d'affiches A VENDRE ou A LOUER sont limités à 27cm x 37cm, elles doivent être placées avec du papier-collant (affiche non autocollante) à la fenêtre du bureau du syndic.

Article 23 : Coffret électrique de la porte du garage :

Le coffret électrique de la porte du garage doit être maintenu fermé.

Article 24 : Location :

Les propriétaires doivent remettre au syndic un document signé par le locataire attestant qu'il a bien reçu un exemplaire du règlement d'ordre intérieur.

Article 25 : Respect des parties communes :

Il est interdit de fumer dans les ascenseurs et les parties communes (halls d'entrée, escaliers, couloirs des caves, garages, etc.).

Article 26 : Emménagements et déménagements - Organisation et indemnités :

Il est demandé à chacun de prévenir le syndic ou le concierge de tout déménagement ou emménagement.

Les déménagements sont interdits les dimanches et jours fériés. De plus, les déménagements sont interdits par les ascenseurs. L'assemblée du 14/03/2002 a décidé de faire passer l'indemnité de déménagement et d'emménagement de 25 € à 50 € pour les déménagements et emménagements à partir du 1er avril 2002, sauf pour les locataires présents dans l'immeuble

avant cette date. Par contre, aucune indemnité ne sera réclamée en cas d'usage d'un élévateur et pour les occupants du rez-de-chaussée.

Une indemnité de 50 € sera réclamée à tout propriétaire qui ne signale pas le changement d'occupant dans son appartement dans le mois qui suit l'emménagement.

Article 27 : Règlement Général de Police Administrative (RGPA) :

Tous les articles du RGPA de la Ville de Nivelles sont d'application dans l'immeuble, notamment en matière de bruit, chiens et poubelles.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS FINALES :

Article 28 : Règlement des différends :

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

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

Si un accord intervient, 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 du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

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

Article 29 : Renvoi au Code civil :

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

DOMAINE DE WILLAMBROUX - RESIDENCE IV

TABLEAU DES PARTIES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES

AFFERENTES A LA RESIDENCE IV :

<u>Niveau</u>	<u>Type</u>	<u>Quotes-parts dans les parties communes</u>		<u>Nombre</u>	<u>Total</u>	
		<u>Spéciales</u> <u>(constructions -</u> <u>Résidence IV)</u> <u>12.000/12.000è</u> <u>mes</u>	<u>Générales</u> <u>(terrain)</u> <u>100.000/10</u> <u>0.000èmes</u>		<u>Spéciales</u> <u>12.000/12.0</u> <u>00èmes</u>	<u>Générales</u> <u>100.000/10</u> <u>0.000èmes</u>
Sous-sols	- garages GB 1 à GB 22	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>22</u>	<u>154</u>	<u>154</u>
	- garages doubles GB 23/24	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>7</u>	<u>70</u>	<u>70</u>
	GB 25/26					
	GB 27/28					
	GB 29/30					
	GB 34/35					
	GB 36/37					
	GB 46/47					
	- garages simples GB 31, 32, 33, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>11</u>	<u>77</u>	<u>77</u>
Rez-de-chaussée	- garages simples GB 48, 49, 50, 51, 52, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>12</u>	<u>84</u>	<u>84</u>

DOMAINE DE WILLAMBROUX - RESIDENCE IV

	- garage double GB 53/54	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>1</u>	<u>10</u>	<u>10</u>
	- appartement B.R.	<u>157</u>	<u>157</u>	<u>1</u>	<u>157</u>	<u>157</u>
	- appartement D.R.	<u>89</u>	<u>89</u>	<u>1</u>	<u>89</u>	<u>89</u>
	- appartement E.R.	<u>89</u>	<u>89</u>	<u>1</u>	<u>89</u>	<u>89</u>
	- appartement I.R.	<u>153</u>	<u>153</u>	<u>1</u>	<u>153</u>	<u>153</u>
	- studio J.R.	<u>71</u>	<u>71</u>	<u>1</u>	<u>71</u>	<u>71</u>
<u>Etage-</u> <u>type</u>	- appartement A.1 à 6	<u>131</u>	<u>131</u>	<u>6</u>	<u>786</u>	<u>786</u>
	- appartement B.1 à 6	<u>127</u>	<u>127</u>	<u>6</u>	<u>762</u>	<u>762</u>
	- appartement C.1 à 6	<u>76</u>	<u>76</u>	<u>6</u>	<u>456</u>	<u>456</u>
	- appartement D.1 à 6	<u>152</u>	<u>152</u>	<u>6</u>	<u>912</u>	<u>912</u>
	- appartement E.1 à 6	<u>150</u>	<u>150</u>	<u>6</u>	<u>900</u>	<u>900</u>
	- studio F.1 à 6	<u>65</u>	<u>65</u>	<u>6</u>	<u>390</u>	<u>390</u>
	- appartement G.1 à 6	<u>82</u>	<u>82</u>	<u>6</u>	<u>492</u>	<u>492</u>
	- appartement H.1 à 6	<u>150</u>	<u>150</u>	<u>6</u>	<u>900</u>	<u>900</u>
	- appartement I.1 à 6	<u>152</u>	<u>152</u>	<u>6</u>	<u>912</u>	<u>912</u>
	- appartement J.1 à 6	<u>180</u>	<u>180</u>	<u>6</u>	<u>1080</u>	<u>1080</u>
	- appartement K.1 à 6	<u>155</u>	<u>155</u>	<u>6</u>	<u>930</u>	<u>930</u>
<u>7ème</u> <u>étage</u>	- appartement A.7	<u>125</u>	<u>125</u>	<u>1</u>	<u>125</u>	<u>125</u>
	- appartement B.7	<u>120</u>	<u>120</u>	<u>1</u>	<u>120</u>	<u>120</u>
	- appartement C.7	<u>74</u>	<u>74</u>	<u>1</u>	<u>74</u>	<u>74</u>
	- appartement D.7	<u>147</u>	<u>147</u>	<u>1</u>	<u>147</u>	<u>147</u>

DOMAINE DE WILLAMBROUX - RESIDENCE IV

	- appartement E.7	<u>146</u>	<u>146</u>	<u>1</u>	<u>146</u>	<u>146</u>
	- studio F.7	<u>60</u>	<u>60</u>	<u>1</u>	<u>60</u>	<u>60</u>
	- appartement G.7	<u>81</u>	<u>81</u>	<u>1</u>	<u>81</u>	<u>81</u>
	- appartement H.7	<u>146</u>	<u>146</u>	<u>1</u>	<u>146</u>	<u>146</u>
	- appartement I.7	<u>146</u>	<u>146</u>	<u>1</u>	<u>146</u>	<u>146</u>
	- appartement J.7	<u>166</u>	<u>166</u>	<u>1</u>	<u>166</u>	<u>166</u>
	- appartement K.7	<u>149</u>	<u>149</u>	<u>1</u>	<u>149</u>	<u>149</u>
<u>8^{ème}</u> <u>étage</u>	- appartement A.8	<u>146</u>	<u>146</u>	<u>1</u>	<u>146</u>	<u>146</u>
	- appartement B.8	<u>123</u>	<u>123</u>	<u>1</u>	<u>123</u>	<u>123</u>
	- appartement D.8	<u>127</u>	<u>127</u>	<u>1</u>	<u>127</u>	<u>127</u>
	- appartement E.8	<u>127</u>	<u>127</u>	<u>1</u>	<u>127</u>	<u>127</u>
	- studio F.8	<u>54</u>	<u>54</u>	<u>1</u>	<u>54</u>	<u>54</u>
	- studio G.8	<u>67</u>	<u>67</u>	<u>1</u>	<u>67</u>	<u>67</u>
	- appartement H.8	<u>123</u>	<u>123</u>	<u>1</u>	<u>123</u>	<u>123</u>
	- appartement I.8	<u>123</u>	<u>123</u>	<u>1</u>	<u>123</u>	<u>123</u>
	- appartement J.8	<u>146</u>	<u>146</u>	<u>1</u>	<u>146</u>	<u>146</u>
	- appartement K.8	<u>130</u>	<u>130</u>	<u>1</u>	<u>130</u>	<u>130</u>
					<u>12.000/12.000</u>	<u>12.000/100.000</u>

Comment lire le tableau qui précède :

Prenons par exemple l'appartement du type B situé au cinquième étage.

Sa description sera la suivante :

L'appartement du type B dénommé « B.5 » situé au cinquième étage, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée avec armoire, hall de nuit, accès au vide-ordures, cuisine, living, débarras, water-closet, salle de bain, une chambre, deux terrasses (suivant la description qui figure à l'acte de base sous la rubrique « Analyse et description des plans »).

- en copropriété et indivision forcée :

a) parties communes spéciales : les cent vingt-sept/douze millièmes dans la « **Résidence IV** » (constructions) ;

b) parties communes générales : les cent vingt-sept/cent millièmes dans le terrain.

<u>ANNEXE</u>

Extrait du procès-verbal de l'AG des copropriétaires du 28 mars 1997 :

A l'unanimité, l'A.G. décide que les copropriétaires en retard de paiement supporteront les frais suivants :

- frais de rappels 6.20 € /rappel (250 frs) ;
- une indemnité de 123.95 € (5.000 frs) lors de la remise du dossier à un avocat pour consultation ;
- une indemnité de 619.73 € (25.000 frs) hors frais judiciaires si une procédure en justice est entamée.

Les clauses de l'acte de base et les décisions précédentes de l'A.G. restent d'application.