

N° rép.
124/2013
Date :
20.03.2013

ACTE DE BASE

**LE BORD DE SENNE
RESIDENCE LE BORD DE SENNE
LE CLOS DU BORD DE SENNE**

STATUTS DE L'IMMEUBLE

L'AN DEUX MILLE TREIZE

Le vingt mars.

Par devant Nous, Xavier BRICOUT, Notaire à Soignies.

ONT COMPARU

1. La société

2. \$

3. Ici représentée, conformément à l'article 13 de ses statuts, par un administrateur-délégué, savoir :

* *Monsieur \$*

.

Ci-après dénommée « Le propriétaire »

4. La société\$, ayant son
siège social à \$

Société constituée suivant acte reçu par le Notaire \$, en date du , publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du \$ sous le numéro \$
Statuts non modifiés depuis lors.

Ici représentée, conformément à l'article 21 de ses statuts, par Monsieur \$ domicilié à \$

Lesquelles, *e.* Ci-après dénommée « Le promoteur »
représentées comme il est dit, exposent ce qui suit:

TITRE I - EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

SECTION 1 : TERRAIN

La société \$ est propriétaire du bien suivant :



[

]

VILLE DE SOIGNIES - Deuxième division

Une parcelle de terrain Place Van Zeeland, cadastrés d'après titre section F, numéros 294/C, 295/V et 295/W, pour une contenance de trente-neuf ares (39a) et selon extrait récent de la matrice cadastrale, section F, numéros 294/L, pour une contenance de vingt-sept ares dix-huit centiares (27a 18ca) et 294/02, pour une contenance de quatre ares cinquante centiares (4a 50ca).

Telle que cette parcelle est reprise sous lot A et teinte brune pour quatre ares quarante et un centiares et cinq décimilliaires (4a 41ca 05dma) et sous lot B et teinte bleue pour vingt-sept ares dix-huit centiares et dix-huit décimilliaires (27a 18ca 18dma) au plan de mesurage dressé par le Géomètre Expert-Immobilier\$, du vingt-cinq mars deux mille neuf, lequel plan est resté annexé à un acte reçu par le Notaire Xavier BRICOUT, à Soignies, en date du vingt-cinq juin deux mille dix, transcrit au premier bureau des hypothèques à Mons, le six juillet suivant, sous le numéro 40-T06/07/2010-06267.

Telle que cette parcelle comporte un ancien bâtiment scolaire ainsi que le voûtement de la Senne.

SECTION 2 : ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La \$ déclare être propriétaire du bien prédécrit comme suit :

A l'origine, \$ était propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de \$, aux termes d'un acte reçu par \$

SECTION 3: PLANS - CAHIER DES CHARGES PERMIS D'URBANISME

Les sociétés comparantes ont décidés d'ériger sur le bien prédécrit un immeuble à appartements multiples qui sera dénommé « **RESIDENCE LE BORD DE SENNE** » ainsi qu'un complexe de onze maisons d'habitation qui sera dénommé « **CLOS DU BORD DE SENNE** ».

A cette fin, elles ont fait dresser les plans des constructions projetées ainsi que le cahier des charges par\$, architecte, dont les bureaux sont établis à \$

Ces plans ont été déposés avec le dossier de demande de permis d'urbanisme auprès de l'Administration communale de Soignies, laquelle a adressé ledit dossier au Fonctionnaire-Délégué de la Direction de Charleroi de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine.

La société anonyme \$ a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue des Orphelins, cadastré section F, numéro 294/L et ayant pour objet la transformation de l'Institut Technique Provincial de Soignies en immeuble d'appartements, un ensemble de maisons, parkings souterrains et surfaces commerciales.

La demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire-Délégué de la Direction de Charleroi de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine, par envoi recommandé en date du trois août deux mille neuf.

Le permis d'urbanisme a été délivré par le Fonctionnaire-Délégué de la Direction de Charleroi le onze décembre deux mille neuf. Il porte la référence F0410/55040/UCP3/2009.14

La société anonyme \$ déclare, par l'organe de ses représentants prénommés, que ce permis n'a fait l'objet d'aucun recours en ce qui concerne l'immeuble à appartements multiples, parking souterrain et surface commerciale.

Ce permis autorise la construction d'un bâtiment à appartements multiples avec emplacements de parking, caves et surfaces commerciales ainsi que la construction d'un ensemble de onze maisons.

Un recours au conseil d'Etat a toutefois été introduit par un voisin en ce qui concerne la construction de onze maisons d'habitation situées à l'arrière de la propriété prédécrite.

SECTION 4 : STATUT IMMOBILIER

Les sociétés \$ et \$ requièrent présentement le notaire soussigné de dresser en la forme authentique, conformément à l'article 577-3 alinéa 2 du Code civil, les statuts de la copropriété de l'immeuble qui comporteront trois parties :

1. L'acte de base
2. Le règlement de copropriété
3. Le règlement d'ordre intérieur

Les dispositions contenues dans l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, ainsi que les servitudes qui en ulent s'imposeront à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels els ou futurs et seront opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques.

Lors de toutes mutations en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie des biens présentement concernés, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance du présent acte et de ses annexes, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en

résultent ainsi que ceux qui résultent des décisions des assemblées générales des copropriétaires qui y auraient apporté une modification.

Les modifications aux présents statuts devront être constatées par acte notarié soumis à la transcription lorsqu'elles concernent les deux premières parties comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété.

Le règlement d'ordre intérieur, objet de la troisième partie des présents statuts de copropriété, relatif à la jouissance de l'immeuble et au détail de la vie en commun, n'a pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine. Ces modifications ne seront pas soumises à la transcription mais devront être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires. Elles résulteront des délibérations régulières des assemblées générales et seront consignées dans le registre reprenant les procès-verbaux de ces assemblées générales.

TITRE H - ACTE DE BASE

SECTION 0 : REMARQUES PREALABLES

- Le présent acte concerne un complexe immobilier le quel est composé d'un immeuble à appartements multiples, avec caves et emplacements de parking, de plusieurs maisons d'habitation, le tout disposé autour d'un toit-jardin.

Afin d'assurer une cohérence à l'ensemble, il ne nous a pas semblé opportun de scinder la propriété en 2 lots distincts, l'un composé de l'immeuble à appartements-bureaux-surfaces commerciales, des caves et parkings, l'autre composé des maisons d'habitation.

La nouvelle loi sur la copropriété du 6 mai 20109 autorisant de créer des sous-indivisions en présence d'entités clairement distinguables, ce qui est le cas en l'espèce, et des lors de pouvoir tenir des réunions séparées et de prendre des décisions pour chaque partie sans convoquer tous les copropriétaires des autres parties de l'immeuble, Le présent acte de base a fait choix d'user de cette faculté.

Le complexe sera dès lors divisé en entité A et en entité B, étant précisé que l'immeuble à appartements, bureaux, surfaces commerciales, parkings et caves sera repris sous le lot A et le complexe des onze maisons d'habitation sous le lot B.

- Il est prévu que le jardin terrasse situé sur le toit des parkings nouvellement construits sera cédé à la Ville de Soignies afin de permettre la création d'un espace public dont l'entretien incombera à la Ville de Soignies. A cette fin, chaque acquéreur de parties privatives du complexe sera réputé avoir donné mandat irrévocable à la\$, comparante aux présentes, à l'effet de réaliser tout acte nécessaire au respect de cet engagement.

SECTION 1 : DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

VILLE DE SOIGNIES - Deuxième division

Une parcelle de terrain Place Van Zeeland, cadastrée d'après titre section F, numéros 294/C, 295/V et 295/W, pour une contenance de trente-neuf ares (39a) et selon extrait récent de la matrice cadastrale, section F, numéros 294/L, pur une contenance de vingt-sept ares dix-huit centiares (27a 18ca) et 294/02, pour une contenance de quatre ares cinquante centiares (4a 50ca).

Telle que cette parcelle comporte un ancien bâtiment scolaire ainsi que le vœuement de la Senne.

SECTION 2 COPROPRIÉTÉ ET INDIVISION FORCÉE

§ 1 - Principe de la division

L'immeuble est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

Le présent acte opère ainsi la division juridique horizontale de la propriété, en ce qu'elle porte sur l'immeuble à appartements multiples, de sorte que le bien sera composé de quatre (4) surfaces commerciales, horeca ou bureaux, quinze (15) appartements et/ou bureaux, trente-quatre (34) emplacements de parking et/ou garages souterrains, trois (3) emplacements de parkings extérieurs et trente-trois (33) caves, ainsi que onze (11) maisons d'habitation situées à l'arrière de la propriété.

L'immeuble dans sa globalité comprend au moins vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves et parkings, ceci implique qu'un conseil de copropriété est obligatoire.

Conformément à l'article 577-3 alinéa 4 du Code civil, les sociétés comparantes nous déclarent que le présent acte prévoit la création de deux associations partielles **disposant de la personnalité juridique**, plus amplement décrite ci-après.

Toutefois, l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de l'ensemble immobilier. Elle dispose en conséquence d'une compétence résiduaire.

La propriété de l'ensemble immobilier sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie, une quote-part dans des éléments immobiliers de l'association principale et une quote-part dans des éléments immobiliers de l'association partielle dans laquelle est située son lot privatif.

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

§2. Description générale de l'immeuble

A. Le terrain

Le terrain sert d'assiette à la construction de l'immeuble comportant les appartements et maisons, les surfaces commerciales, horeca ou de bureaux, les caves et les emplacements de parking ainsi que diverses autres parties non bâties.

Le bâtiment

..

eiti.Wet.



Le bâtiment est divisé :

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement », « bureau », « maison », « cave », « emplacement de parking », « garage », « surface commerciale, horeca ou de bureaux », constituant chacune un lot privatif et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire.
- d'autre part, en parties communes, qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille dix-millièmes (10.000/ 10.000èmes) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

§ 3. Effet de la division

Par l'effet de cette division, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par le lot privatif proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, chaque lot privatif formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

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

SECTION 3 : URBANISME

En application du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP), ainsi qu'il résulte notamment d'une lettre adressée au notaire instrumentant par la Ville de Soignies en date du trois août deux mille douze, les sociétés comparantes déclarent :

1) que le bien est repris au plan de secteur de La Louvière-Soignies en zone d'équipements communautaires et de services publics d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique, et fait l'objet d'un schéma de structure communal ;

2) que la parcelle cadastrée section F, numéro 294/L a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 6/10/2008 sous le numéro 2008/25153 ; les parcelles cadastrées section F, numéros 294/02 et 294/L ont fait l'objet d'un certificat d'urbanisme délivrés par le Collège communal en date du 10/06/2010 sous le numéro 2010/27668;

3) qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour la parcelle cadastrée section F, numéro 294/L par le Collège communal en date du 17/12/2009 sous le numéro 2009/26673.

4) que la parcelle cadastrée section F, numéro 294/L est bordée par le cours d'eau « la Senne » classé en deuxième catégorie.

Le Notaire instrumentant déclare :

1) qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1^{er}, le cas échéant à l'article 84 § 2 du CWATUP, ne peut être accompli sur le bien prédécrit tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

2) qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme telles que visées aux articles 87 et 88 du CWATUP ;

3) que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

Les sociétés comparantes déclarent en outre :

- 1) qu'à ce jour il ne leur a été notifié aucune prescription d'ordre urbanistique, ni avis de remembrement, ni projet d'expropriation ;
- 2) que le bien prédécrit ne fait pas l'objet d'un droit de préemption, d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites ou d'une mesure conservatoire de classement ;
- 3) et que les autorisations nécessaires ont été obtenues pour toutes les constructions érigées et les travaux effectués et que ces constructions ou travaux ont été réalisés conformément à ces autorisations.

SECTION 4 : SERVITUDES

§ I. Servitudes par destination du père de famille.

La division en lots privatifs peut amener entre les divers lots privatifs ainsi créés ou entre les lots privatifs et des parties communes, un état de choses constitutif de servitudes si les fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'un lot privatif à un tiers ; elles trouvent leur origine au présent acte, dans la convention des parties ou dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot privatif sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduares, d'égoûts, etc ... ;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau - gaz électricité - téléphone - télédistribution) servant à l'un ou l'autre lot;
- du passage sous les accès de l'immeuble, aires de manoeuvre, etc...

Et d'une manière générale, de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou encore l'usage des lieux.

§ 2 - Accès et passages

Il est stipulé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, constituée par le présent acte et grevant les parties communes et privatives de l'immeuble que, d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux autres parties privatives et aux parties communes, notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci, tous les travaux d'entretien, de remplacement ou toute vérification, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est ainsi, notamment, des gaines, aeras, canalisations, balcons et terrasses, corniches et gouttières, toiture, etc

SECTION 5 : ANNEXES

Les représentants des sociétés \$ et \$ nous ont remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

1. les différent plans dressés par l'architecte \$

dont les bureaux sont établis à \$

, en date du onze décembre deux mille neuf, à savoir:

- A. Plans relatifs à l'ensemble du complexe immobilier :
 - plan numéro U2-7 - Plan d'exécution rez-de-chaussée ;
 - plan numéro U3-7 - Plan d'exécution premier étage ;

- plan numéro U4-7 - Plan d'exécution deuxième étage ;
- plan numéro U5-7 - Plan d'exécution troisième étage.

B. Plan relatif à l'immeuble à appartements multiples :
 - plan numéro U1-7 - Plan d'exécution sous-sol.

2. Le permis d'urbanisme délivré par le Fonctionnaire-Délégué de la Direction de Charleroi, le onze décembre deux mille neuf, portant la référence « F0410/ 55040/ UCP3/ 2009.14 ».

La société \$ déclare que ce permis n'a fait l'objet d'aucun recours, en tant qu'il porte sur l'immeuble à appartements multiples, parking souterrain et surface commerciale.

3. Un tableau de quotités établi sur base d'un rapport dressé par Monsieur\$, architecte, prénommé, le 20 mars 2013.

Nature et fonction des annexes

Ces documents forment avec le présent acte la charte de l'immeuble qui est ainsi juridiquement créé; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

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

Les obligations de la charte ont le caractère d'obligations réelles grevant les locaux privatifs en quelque main qu'elles passent et opposables à tous par la transcription à la conservation des Hypothèques.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés '*ne varietur*' par les sociétés comparantes, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci, sans toutefois qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

SECTION 6 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

- 1) La première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par la\$, ayant son siège social à\$, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro \$ et assujettie à la T.V.A. sous le numéro \$ qui en assurera la présidence;
- 2) Le premier syndic est la \$. prénommée ; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale;
- 3) Les polices d'assurance souscrites par les sociétés \$ et/ou seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt un mois après la première assemblée générale.

SECTION 7: DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES **- FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTES** **A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE**

§ 1. Description des parties communes

L'ensemble du complexe immobilier comprenant le terrain ainsi que toutes les constructions qui desservent l'ensemble de tous les lots privatifs. La

notion d'utilité générale pour l'ensemble de tous les immeubles du complexe immobilier doit servir de critères pour déterminer si une partie commune est générale (association principale) ou partielle (association partielle). En conséquence, la notion d'utilité spéciale pour un immeuble mis sous le statut de la copropriété forcée doit servir de critère pour déterminer les parties communes de cet immeuble.

Sont ainsi parties communes générales :

- le toit jardin ;
- tous les accès et passages permettant d'accéder au complexe immobilier, et notamment
 - le passage vers la rue Martyrs de Soltau ;
 - le passage couvert ;
 - l'accès existant pour les pompiers et livraisons se trouvant Place Van Zeeland ;
 - les accès et passage se trouvant autour du toit jardin et qui permettent d'accéder audit toit jardin ainsi qu'aux maisons et à l'immeuble à appartements multiples.
- Les grilles et clôtures
- L'éclairage extérieur relatif au toit jardin et ses accès.

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

Le complexe "LE BORD DE SENNE" se compose de deux lots A et B, savoir :

> Le lot A composé d'un immeuble à appartements multiples comprenant :

- * au sous-sol : trente-trois (33) caves et trente-quatre (34) emplacements de parking et/ou garages ;
- * au rez-de-chaussée : trois (3) surfaces commerciales, horeca ou de bureaux ainsi que trois (3) emplacements de parking extérieurs ;
- * au premier étage : six (6) appartements ;
- * au deuxième étage : six (6) appartements ;
- * au troisième étage : trois (3) appartements et/ou bureaux et une (1) surface de bureaux.

1^{re} & mcp.i.ifine.

> Le lot B composé de onze (11) maisons d'habitation.

A. ASSOCIATION PARTIELLE DENOMME LA RESIDENCE DU BORD DE SENNE (lot A)

Les entités privatives du lot A sont constituées des appartements, des surfaces commerciales, horeca ou de bureaux, des caves et des emplacements arking de p et/ou garages.

La description détaillée des parties privatives, établie sur base des ci-annexés, plans et la répartition des quotes-parts des parties communes entes à chaque partie afféprivative s'établit de la manière suivante :

EI AU NIVEAU DU SOUS-SOL :

Le sous-sol de l'immeuble regroupe trente-trois (33) caves et trente-quatre (34) emplacements de parking et/ou garages, ainsi que la plupart des locaux techniques (savoir le local « compteurs d'eau », le local « compteurs gaz », le local « poubelles », les cages d'escalier et ascenseurs) et d'un espace « vélos ».

** Accès de l'immeuble au sous-sol :*
— *par les ascenseurs et les cages d'escalier des différents niveaux de l'immeuble.*

** Accès de la rue au sous-sol :*
— Par une rampe latérale unique, donnant sur la Place Van Zeeland.

TRENTE-QUATRE (34) EMBLEMES DE PARKING et/ou GARAGES numérotés de P.1 à P.34, décrits ci-dessous :

1. Un garage dénommé « P.1. », comprenant :
 - a) En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit (emplacement fermé) avec sa porte.
 - b) En copropriété et indivision forcée : trois cent quarante-deux/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain. (342/10.000èmes).
2. Emplacements de parking dénommés « P.2. » et « P.3. », comprenant chacun :
 - a) En propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.
 - b) En copropriété et indivision forcée : trois cent trente-deux/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain. (332/10.000èmes).
3. Un emplacement de parking dénommé « P.4. », comprenant :
 - a) En propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.
 - b) En copropriété et indivision forcée : deux cent septante-six/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain. (276/10.000èmes).

Il est précisé que l'emplacement de parking « P.4 » comporte également l'ensemble des compteurs électriques de la Résidence « LE BORD DE SENNE ».

4. Un emplacement de parking dénommé « P.5. », comprenant :
 - a) En propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.
 - b) En copropriété et indivision forcée : trois cent sept/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain. (307/10.000èmes).
5. Un emplacement de parking dénommé « P.6. », comprenant :
 - a) En propriété privative et exclusive l'emplacement proprement dit.
 - b) En copropriété et indivision forcée: deux cent septante-six/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (276/10.000èmes).
6. Un emplacement de parking dénommé « P.7. », comprenant :
 - a) En propriété privative et exclusive l'emplacement proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée : trois cent cinq/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain. (305/ 10.000èmes).

7. Emplacements de parking dénommés « P.B. » et « P.17. », comprenant chacun :

a) En propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain. (249/ 10.000èmes).

8. Emplacements de parking dénommés « P.9. » « P.10. », « P.11. », « P.12. », « P.13. », « P.14. », « P.15. », « P.18. », « P.19. », « P.20. », « P.21. », « P.22. », « P.23. » et « P.24. », comprenant chacun :

a) En propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-trois/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain. (283/ 10.000èmes).

9. Emplacements de parking dénommés « P.16. » et « P.25. », comprenant chacun :

a) En propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée : trois cent vingt/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain. (320/10.000èmes).

10. Un emplacement de parking dénommé « P.26. », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcée : trois cent quatorze/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain. (314/10.000èmes).

11. Emplacements de parking dénommés « P.27. » « P.28. », « P.29. », « P.30. », « P.31. », « P.32. », « P.33. », comprenant chacun :

ti & me.
elect. dit.

a) En propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement

b) En copropriété et indivision forcée : deux cent nonante-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain. (295/ 10.000èmes).

12. Un emplacement de parking dénommé « P.34. », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement

b) En copropriété et indivision forcée : trois cent trente-dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain. / 10.000èmes).



Caves

TRENTE-TROIS (33) CAVES individuelles numérotées de C.1 à C.33, décrites ci-dessous :

1. Une cave dénommée « C.1. », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : vingt-trois/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (23/ 10.000èmes).

2. Caves dénommées « C.2. »s « C.3. »s « C.4. » ,« C.5. »s « C.6. », « C.7. », comprenant chacune :

a) En propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

c) En copropriété et indivision forcée : vingt-quatre/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (24/ 10.000èmes).

3. Une cave dénommée « C.B. », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : vingt-six/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (26/ 10.000èmes).

4. Une cave dénommée « C.9. », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : dix-sept/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (17/10.000èmes).

5. Caves dénommées « C.10. »y « C.11. », comprenant chacune :

a) En propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : dix-huit/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (18/ 10.000èmes).

6. Une cave dénommée « C.12. », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : dix-neuf/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (19/ 10.000èmes).

7. Une cave dénommée « C.13. », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : dix-sept/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (17/ 10.000èmes).

8. Une cave dénommée « C.14. », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : vingt et un/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (21/ 10.000èmes).

9. Une cave dénommée « C.15. », comprenant

a) En propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : vingt-trois/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (23/ 10.000èmes).

10. Une cave dénommée « C.16. », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : vingt/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (20/ 10.000èmes).

11. Une cave dénommée « C.17. », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

a) En copropriété et indivision forcée : cent vingt-six/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (126/ 10.000èmes).

12. Une cave dénommée « C.18. », comprenant

a) En propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : cent treize/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (113/ 10.000èmes).

13. Une cave dénommée « C.19. », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

c) En copropriété et indivision forcée : cinquante-trois/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (53/10.000èmes).

14. Une cave dénommée « C.20. », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : trente/dixmillième des parties communes dont le terrain. (30/ 10.000èmes).

15. Une cave dénommée « C.21. », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : trente et un/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (31/ 10.000èmes).

16. Une cave dénommée « C.22. », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

d) En copropriété et indivision forcée : cinquante-cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (55/ 10.000èmes).

17. Une cave dénommée « C.23. », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : quarante-trois/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (43/ 10.000èmes).

18. Une cave dénommée « C.24. », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée : cinquante-quatre/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (54/ 10.000èmes).

19. Une cave dénommée « C.25. », comprenant :



- a) **En propriété privative et exclusive** : le local proprement dit avec sa porte.
- b) **En copropriété et indivision forcée** : quarante-cinq/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (45/10.000èmes).
20. Une cave dénommée « **C.26.** », comprenant :
- a) **En propriété privative et exclusive** : le local proprement dit avec sa porte.
- a) **En copropriété et indivision forcée** : dix/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (10/ 10.000èmes).
21. Une cave dénommée « **C.27.** », comprenant :
- a) **En propriété privative et exclusive** : le local proprement dit avec sa porte.
- b) **En copropriété et indivision forcée**: onze/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (11/10.000èmes).
22. Une cave dénommée « **C.28.** », comprenant :
- a) **En propriété privative et exclusive** le local proprement dit avec sa porte.
- b) **En copropriété et indivision forcée** : treize/dixmillièmes des parties communes dont le terrain. (13/ 10.000èmes).
23. Une cave dénommée « **C.29.** », comprenant :
- a) **En propriété privative et exclusive** : le local proprement dit avec sa porte.
- b) **En copropriété et indivision forcée** : quatorze/dixmillième des parties communes dont le terrain, (14/ 10,000èmes).
24. Une cave dénommée « **C.30.** », comprenant :
- a) **En propriété privative et exclusive** : le local proprement dit avec sa porte.
- b) **En copropriété et indivision forcée** : dix-sept/dixmillième des parties communes dont le terrain. (17/ 10.000èmes).
25. Une cave dénommée « **C.31.** », comprenant :
- a) **En propriété privative et exclusive** : le local proprement dit avec sa porte.
- b) **En copropriété et indivision forcée** : vingt/dixmillième des parties communes dont le terrain, (20/ 10.000èmes).
26. Une cave dénommée « **C.32.** », comprenant :
- a) **En propriété privative et exclusive** : le local proprement dit avec sa porte.
- b) **En copropriété et indivision forcée** : vingt-trois/dixmillième des parties communes dont le terrain. (23/ 10.000èmes).
27. Une cave dénommée « **C.33.** », comprenant :
- a) **En propriété privative et exclusive** : le local proprement dit avec sa porte.
- b) **En copropriété et indivision forcée** : vingt-six/dixmillième des parties communes dont le terrain. (26/ 10.000èmes).

EI AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE:

Le rez-de-chaussée de l'immeuble regroupe trois (3) surfaces commerciales, horeca ou de bureaux ainsi que trois (3) emplacements de parking extérieurs, trois locaux dénommés « SAS APPT » correspondant aux halls d'entrée, ainsi qu'une cabine haute tension.

** Accès de l'immeuble au rez-de-chaussée :*

– par l'ascenseur et la cage d'escalier des différents niveaux de l'immeuble.

** Accès de la rue au rez-de-chaussée :*

– Rampe d'accès par la Place Van Zeeland et par la rue des Martyrs de Solteau.

– Rampe d'accès pour personnes handicapées par la Place Van Zeeland.

If **Surfaces commerciales, horeca ou bureaux'**

TROIS SURFACES COMMERCIALES, HORECA OU BUREAUX dénommées respectivement **S.1., S.2. et S.3.**, décrits ci-dessous, de gauche à droite de l'immeuble, celui-ci étant regardé depuis la Place Van Zeeland, étant:

1. Une surface commerciale, horeca ou bureaux dénommée « **S.1. », comprenant**

a) en propriété privative et exclusive : la surface commerciale, horeca ou bureaux proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cents/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (300/10.000èmes) et trois cent/sept mille deux cent quarante-sixièmes indivis des parties communes spéciales liées à l'utilisation de l'ascenseur (300/7.246èmes).

2. Une surface commerciale, horeca ou bureaux dénommée « **S.2. », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : la surface commerciale, horeca ou bureaux proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-huit/ dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (288/10.000èmes).

3. Une surface commerciale, horeca ou bureaux dénommée « **S.3. », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : la surface commerciale, horeca ou bureaux proprement dite.

b) en copropriété et indivision forcée : mille quatre cent trente-sept/ dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (1.437/10.000èmes).

Emplacements de parking extérieurs

TROIS (3) EMBLEMENTS DE PARKING numérotés de Pkg.1 à Pkg.3, comprenant chacun :

a) En propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

b) En co ro riété et indivision forcée : quatre/dixmillièmes (4/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain,

El AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE

Le premier étage de l'immeuble regroupe six (6) appartements.

!Appartements

SIX APPARTEMENTS dénommés respectivement *A.1*, *A.2*, *A.3*, *A.4*, *A.5* et *A.6* décrits ci-dessous, de gauche à droite de l'immeuble, celui-ci étant regardé depuis la Place Van Zeeland, étant:

4. Un appartement dénommé « A.1. », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc séparé avec lave-mains, une buanderie-chaufferie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent nonante-sept/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (397/10.000èmes) et trois cent nonante-sept/ sept mille deux cent quarante-sixièmes indivis des parties communes spéciales liées à l'utilisation de l'ascenseur (397/7.246èmes).

5. Un appartement dénommé « A.2. », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc séparé avec lave-mains, une buanderie-chaufferie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (408/10.000èmes) et quatre cent huit/sept mille deux cent quarante-sixièmes indivis des parties communes spéciales liées à l'utilisation de l'ascenseur (408/7.246èmes).

6. Un appartement dénommé « A.3. », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc séparé avec lave-mains, une buanderie-chaufferie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (408/10.000èmes) et quatre cent huit/sept mille deux cent quarante-sixièmes indivis des parties communes spéciales liées à l'utilisation de l'ascenseur (408/7.246èmes).

7. Un appartement dénommé « A.4. », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc séparé avec lave-mains, une buanderie-chaufferie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent vingt-deux/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (322/10.000èmes) et trois cent vingt-deux/sept mille deux cent quarante-sixièmes indivis des parties communes spéciales liées à l'utilisation de l'ascenseur (322/7.246èmes).

8. Un appartement dénommé « A.S. », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc séparé avec lave-mains, une buanderie-chaufferie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, un hall de nuit, une salle de bains, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent nonante-sept/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (397/10.000èmes) et trois cent nonante-sept/ sept mille deux cent quarante-sixièmes indivis des parties communes spéciales liées à l'utilisation de l'ascenseur (397/7.246èmes).

9. Un appartement dénommé « A.6. », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc séparé avec lave-mains, une buanderie-chaufferie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent vingt/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (320/10.000èmes) et trois cent vingt/sept mille deux cent quarante-sixièmes indivis des parties communes spéciales liées à l'utilisation de l'ascenseur (320/7.246èmes).

❑ AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

Le deuxième étage de l'immeuble regroupe six (6) appartements.

Six appartements

SIX APPARTEMENTS dénommés respectivement **A.7, A.8, A.9, A.10, A.11 et A.12** décrits ci-dessous, de gauche à droite de l'immeuble, celui-ci étant regardé depuis la Place Van Zeeland, étant:

10. Un appartement dénommé « A.7. », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc séparé avec lave-mains, une buanderie-chaufferie, une pièce salon/ salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent nonante-sept/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (397/10.000èmes) et trois cent nonante-sept/ sept mille deux cent quarante-sixièmes indivis des parties communes spéciales liées à l'utilisation de l'ascenseur (397/7.246èmes).

11. Un appartement dénommé « A.B. », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc séparé avec lave-mains, une buanderie-chaufferie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, un hall de nuit, une salle de bains, deux x chambres.

b) en copropriété et indivision forcée quatre cent huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (408/10.000èmes) et quatre cent huit/ sept mille deux cent quarante-sixièmes indivis des parties communes spéciales liées à l'utilisation de l'ascenseur (408/7.246èmes).

12. Un appartement dénommé « A.9. », comprenant

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc séparé avec lave-mains, une buanderie-chaufferie, une pièce salon/salle à

manger avec cuisine ouverte et terrasse, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (408/10.000èmes) et quatre cent huit/ sept mille deux cent quarante-sixièmes indivis des parties communes spéciales liées à l'utilisation de l'ascenseur (408/7.246èmes).

13. Un appartement dénommé « A.I.O. », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc séparé avec lave-mains, une buanderie-chaufferie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent vingt-deux/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (322/10.000èmes) et trois cent vingt-deux/sept mille deux cent quarante-sixièmes indivis des parties communes spéciales liées à l'utilisation de l'ascenseur (322/7.246èmes).

14. Un appartement dénommé « A.11. », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive un hall d'entrée, un wc séparé avec lave-mains, une buanderie-chaufferie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, un hall de nuit, une salle de bains, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent septante et un/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (371/10.000èmes) et trois cent septante et un/ sept mille deux cent quarante-sixièmes indivis des parties communes spéciales liées à l'utilisation de l'ascenseur (371/7.246èmes).

15. Un appartement dénommé « A.12. », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc séparé avec lave-mains, une buanderie-chaufferie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent vingt/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (320/10.000èmes) et trois cent vingt/sept mille deux cent quarante-sixièmes indivis des parties communes spéciales liées à l'utilisation de l'ascenseur (320/7.246èmes).

H AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :

Le troisième étage de l'immeuble regroupe trois (3) appartements et une (1) surface commerciale, horeca, ou bureaux.

Appartements

TROIS APPARTEMENTS dénommés respectivement **A.13, A.14 et A.15**, décrits ci-dessous, de gauche à droite, de l'immeuble, celui-ci étant regardé depuis la Place Van Zeeland, étant:

16. Un appartement dénommé « A.13. », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc séparé avec lave-mains, une buanderie-chaufferie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent nonante-sept/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (397/10.000èmes) et trois cent nonante-sept/sept mille deux cent quarante-sixièmes indivis des parties communes spéciales liées à l'utilisation de l'ascenseur (397/ 7.246èmes).

17. Un appartement et/ou bureau dénommé « A.14. », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc séparé avec lave-mains, une buanderie-chaufferie, une grande pièce avec coin cuisine.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (408/10.000èmes) et quatre cent huit/ sept mille deux cent quarante-sixièmes indivis des parties communes spéciales liées à l'utilisation de l'ascenseur (408/7.246èmes).

18. Un appartement dénommé « A.15. », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc séparé avec lave-mains, une buanderie-chaufferie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte et terrasse, un hall de nuit, une salle de bains, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (408/10.000èmes) et quatre cent huit/ sept mille deux cent quarante-sixièmes indivis des parties communes spéciales liées à l'utilisation de l'ascenseur (408/7.246èmes).

Surface commerciale, horeca ou bureaux

UNE SURFACE COMMERCIALE, HORECA OU BUREAUX dénommée **S.4.**, décrite ci-dessous, étant:

19. Une surface de bureaux dénommée « S.4. », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive la surface de bureaux proprement dite avec ses portes, son escalier intérieur donnant vers le local sur le toit, ainsi que ledit bureau et l'usage privatif du toit.

b) en copropriété et indivision forcée : mille deux cent quatre-vingt-un/ dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (1.281/10.000èmes) et mille deux cent quatre-vingt-un/ sept mille deux cent quarante-sixièmes indivis des parties communes spéciales liées à l'utilisation de l'ascenseur (1.281/7.246èmes).

«Lerne
eu.»(let •

B. ASSOCIATION PARTIELLE DENOMMEE « CLOS DU BORD DE NNE »

SE(lot B

Les entités privatives du lot B sont constituées des onze maisons bitation.
d'ha

La description détaillée des parties privatives, établie sur base des plans ci-annexés, et la répartition des quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative s'établit de la manière suivante

Onze maisons d'habitation comprenant un rez-de-chaussée et un étage, pouvant être détaillées comme suit :

1. Une maison d'habitation dénommée « M.1. », comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée : hall d'entrée avec escalier donnant accès à l'étage, un wc séparé, une buanderie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte, terrasse et jardin.
 - à l'étage : un hall de nuit, un wc séparé, une salle de bains et trois chambres.
- b) **en copropriété et indivision forcée** : mille soixante/dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (1.060/ 10.000èmes).
- 2. **Une maison d'habitation dénommée « M.2.»,** comprenant :
 - a) **En propriété privative et exclusive** :
 - au rez-de-chaussée : hall d'entrée avec escalier donnant accès à l'étage, un wc séparé, une buanderie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte, terrasse et jardin.
 - à l'étage : un hall de nuit, un wc séparé, une salle de bains et trois chambres.
 - b) **en copropriété et indivision forcée** : neuf cent soixante et un/dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (961/ 10.000èmes).
- 3. **Une maison d'habitation dénommée « M.3.»,** comprenant :
 - a) **En propriété privative et exclusive** :
 - au rez-de-chaussée hall d'entrée avec escalier donnant accès à l'étage, un wc séparé, une buanderie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte, terrasse et jardin.
 - à l'étage : un hall de nuit, un wc séparé, une salle de bains et trois chambres.
 - b) **en copropriété et indivision forcée:** sept cent nonante-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (796/ 10.000èmes).
- 4. **Une maison d'habitation dénommée « M.4.»,** comprenant :
 - a) **En propriété privative et exclusive** :
 - au rez-de-chaussée : **hall** d'entrée avec escalier donnant accès à l'étage, un wc séparé, une buanderie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte, terrasse et jardin.
 - à l'étage : un hall de nuit, un wc séparé, une salle de bains et trois chambres.
 - b) **en co ro riété et indivision forcée** : huit cents/dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (800/ 10.000èmes).
- 5. **Une maison d'habitation dénommée « M.5.»,** comprenant :
 - a) **En propriété privative et exclusive** :
 - au rez-de-chaussée : **hall** d'entrée avec escalier donnant accès à l'étage, un wc séparé, une buanderie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte, terrasse et jardin.
 - à l'étage : un hall de nuit, un wc séparé, une salle de bains et trois chambres.
 - b) **en copropriété et indivision forcée** : huit cent trente-quatre/dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (834/ 10.000èmes).
- 6. **Une maison d'habitation dénommée « M.6.»,** comprenant : a) **En propriété privative et exclusive** :
 - au rez-de-chaussée : **hall** d'entrée avec escalier donnant accès à l'étage, un wc séparé, une buanderie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte, terrasse et jardin.

- à l'étage : un hall de nuit, un wc séparé, une salle de bains et trois chambres.
- b) **en copropriété et indivision forcée** : huit cent quatre-vingt-deux/dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (882/10.000èmes).

7. Une maison d'habitation dénommée « 1V1.7. », comprenant :

- a) **En propriété privative et exclusive** :
 - au rez-de-chaussée : hall d'entrée avec escalier donnant accès à l'étage, un débarras, un wc séparé, une buanderie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte, terrasse et jardin.
 - à l'étage : un hall de nuit, un wc séparé, une salle de bains, un dressing et trois chambres.
- b) **en copropriété et indivision forcée** : mille cent dix-sept/dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (1.117/10.000èmes).

8. Une maison d'habitation dénommée « M.8. », comprenant :

- a) **En propriété privative et exclusive** :
 - au rez-de-chaussée : hall d'entrée avec escalier donnant accès à l'étage, un we séparé, une buanderie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte et jardin.
 - à l'étage : un hall de nuit, un we séparé, une salle de bains et trois chambres.
- b) **en copropriété et indivision forcée** : neuf cent trente-neuf/dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (939/10.000èmes).

9. Une maison d'habitation dénommée « M.9. », comprenant :

- a) **En propriété privative et exclusive** :
 - au rez-de-chaussée : hall d'entrée avec escalier donnant accès à l'étage, un wc séparé, une buanderie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte et jardin.
 - à l'étage : un hall de nuit, un we séparé, une salle de bains et trois chambres.
- b) **en copropriété et indivision forcée** : neuf cent vingt-six/dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (926/10.000èmes).

10. Une maison d'habitation dénommée « M.10. », comprenant :

- a) **En propriété privative et exclusive** :
 - au rez-de-chaussée hall d'entrée avec escalier donnant accès à l'étage, un we séparé, une buanderie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte et jardin.
 - à l'étage : un hall de nuit, un we séparé, une salle de bains et trois chambres.
- b) **en copropriété et indivision forcée** : huit cent trente-quatre/dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (834/10.000èmes).

11. Une maison d'habitation dénommée « M.11. », comprenant : a)

En propriété privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée : hall d'entrée avec escalier donnant accès à l'étage, un wc séparé, une buanderie, une pièce salon/salle à manger avec cuisine ouverte et jardin.



C=r

o à l'étage : un hall de nuit, un WC séparé, une salle de bains et trois chambres.

b) **en copropriété et indivision forcée** : huit cent cinquante et un/dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (851/10.000èmes).

§3. Valeur respective des lots privatifs

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du tableau des quotités dont question ci-avant établi par l'architecte\$, prénommé.

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

SECTION 8 : MODIFICATIONS EVENTUELLES DE L'ACTE DE BASE

Les sociétés comparantes déclarent réserver à leur profit exclusif le droit:

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

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

- 3°- de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.

- 4°- de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

- 5°- d'exécuter les constructions en fonction des modifications imposées par les pompiers ou par le coordinateur de sécurité.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, les sociétés comparantes pourront à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'elles jugeront nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun à condition que ces modifications ne changent pas la valeur respective des entités privatives qui seraient déjà vendues, ni la quote-part des parties communes qui leur sont affectées, ni la répartition des charges communes entre les entités privatives, sauf accord unanime de l'assemblée générale des copropriétaires, sans préjudice de la modification de la répartition des charges communes adoptée à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

SECTION 9 : MANDAT

La société \$ est habilitée à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant et, pour autant que leur concours soit requis, la \$ confère d'ores et déjà mandat irrévocable à la société \$ à cette fin.

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

Pour autant que de besoin, et pour autant que les modifications projetées ne portent en rien atteinte aux droits des copropriétaires, ceux-ci donnent dès à présent mandat irrévocable à la société comparante de les représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de vente.

Toutefois, la société comparante sera tenue de prévenir les propriétaires des modifications projetées. Les propriétaires disposeront d'un délai de vingt-et-un jours pour formuler leurs remarques ou leurs désaccords.

Ce mandat expirera de plein droit un an après la réception provisoire des parties communes.

SECTION 10 : CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

Pas d'application, la demande de permis ayant été déposée avant le 1^{er} mai 2010 (Permis d'urbanisme obtenu le 11 décembre 2009).

TITRE III - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE I EXPOSÉ GENERAL

SECTION 1 : DEFINITION ET PORTEE

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,

Les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celle-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations cutives à la fin de sa mission, période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée

rale ordinaire de l'association des copropriétaires

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs dans l'association principale « LE BORD DE SENNE ».

Elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

ca-ceibibme



Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

SECTION 2 : DEFINITION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux occupants sans préjudice à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

SECTION 3 : STATUTS DE L'IMMEUBLE

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

CHAPITRE II DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES
--

SECTION 1 : DIVISION DE L'IMMEUBLE EN PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

L'immeuble comporte des parties communes et des parties privatives.

Les parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

La propriété en appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part.

Les parties privatives dénommées « appartement », « bureaux », « maisons », « emplacement de parking », « garage », « cave », « surface commerciale, horeca ou bureaux » ou plus généralement « lot privatif » ou « entité privative » sont à l'usage exclusif d'un propriétaire et constituent des lots privatifs, objets de propriété privative.

SECTION 2: MODE DE CALCUL DE LA QUOTE-PART DE COPROPRIETE

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant à la SECTION 6 du TITRE H.

Pour établir cette répartition, il a été tenu compte de la valeur intrinsèque de chaque lot privatif, indépendamment de leur prix de vente.

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

copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé aux comparants de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après.

Toutefois :

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

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

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

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

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

SECTION 3 : DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES

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

Il en est ainsi des couloirs, paliers, sas d'accès, aires de roulage et de manoeuvre, rampes d'accès aux parkings, voies de circulation pour piétons et véhicules, espaces de jardins, cages d'escaliers et d'ascenseur, et plus spécialement encore des éléments suivants :

p1-Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires de l'association partielle « RESIDENCE LE BORD DE SENNE ». **Détermination de leur caractère privatif ou commun**

1. Sol

Le sol, qu'il soit bâti ou non, doit être considéré comme chose mune, com qu'il s'agisse de la partie du sol qui sert d'assise au bâtiment, et de la p partie de celui-ci aménagée en jardins à usage privatif et espaces communs. Aucune portion de sol ne peut être considérée comme partie privative.

0. Gros murs

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

0. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est commune.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs Le mur séparant un lot privatif de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

0. Clôture

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

6. Murs (revêtements et enduits)

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

7. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs (parquets ou carrelages) sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

0. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun.

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

Le propriétaire du local situé sur le toit pourra décorer, à son gré, les têtes de cheminées, en bon père de famille et sous sa propre responsabilité. En outre, il sera autorisé à installer un insert ou poêle dans ledit local.

1. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice sera à l'usage privatif de la surface de bureaux dénommée S.4.

Ainsi l'accès au toit sera uniquement autorisé au profit du propriétaire et/ou occupants de la surface 5.4.

L'accès au toit sera interdit à toute autre personne, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture

En outre, le propriétaire de l'entité privative S.4 sera autorisé à user et à aménager, à son gré, l'espace situé sur le toit, en bon père de famille, et sous sa propre responsabilité. Notamment, il pourra installer des appareils de ventilation ou de conditionnement d'air ainsi que notamment pompes à chaleur et panneaux solaires, à condition que ces appareils et leurs installations n'engendrent aucune nuisance sonore. A cet effet, il sera autorisé à y installer tous éléments techniques permettant de faire fonctionner lesdits appareils.

0. Façades

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

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

Les propriétaires des surfaces du rez-de-chaussée sont autorisés moyennant autorisation urbanistique, à installer des enseignes lumineuses sur la façade du rez-de-chaussée correspondant à leur partie privative.

Il sera en outre possible de transformer la façade des surfaces commerciales, horeca ou de bureaux à tous les niveaux, moyennant décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble, autorisation urbanistique ainsi qu'en respectant l'harmonie de l'ensemble.

Toutefois, les propriétaires surfaces commerciales, horeca ou bureaux seront autorisés, s'ils exercent une activité bancaire, à changer la façade de leur entité privative afin de la conformer aux nouveaux look et design qui seraient décidés par la banque et ce moyennant, si nécessaire, autorisation urbanistique.

Les propriétaires des parties privatives du rez-de-chaussée sont autorisés à placer un système de ventilation ou air conditionné sur les façades extérieures à l'arrière du bâtiment ou au sol à condition que cela n'entraîne pas de nuisances sonores, ni de gêne visuelle, et tout en préservant l'harmonie esthétique de l'ensemble de l'immeuble.

1. Fenêtres

Les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis sont des éléments communs, à l'exception des vitres, volets et persiennes, qui sont des éléments privatifs.

Dès lors, les travaux de peinture extérieure des châssis sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

2. Escaliers

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

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

Toutefois, il est précisé que l'escalier se trouvant dans l'entité privative donnant accès à l'espace de bureaux situé au niveau du toit est privatif.

Il en sera de même pour les escaliers intérieurs qui seraient créés, suite à l'annexion d'un ou plusieurs appartements et/ou surfaces commerciales, horeca ou bureaux.

3. Portes palières

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

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

2. Canalisations - Raccordements généraux

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

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

3. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques,...) desservant les parties communes telles que les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs et aux poubelles, les accès aux sous-sols et aux communs en général, est déclaré partie commune.

Il en sera de même du local destiné à abriter la cabine à haute tension qui sera éventuellement érigée à la demande de la société distributrice d'électricité et sur lequel un droit d'emphytéose ou autre devra éventuellement être concédé à la demande de ladite société.

4. Locaux à usage commun

Sont également communs les halls d'entrée, les rampes d'accès aux parkings, les parties qui ne constituent ni des appartements, ni des surfaces commerciales, horeca ou bureaux, ni des caves privatives, les dégagements, couloirs, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution, les locaux destinés aux compteurs et aux poubelles, les tuyauteries communes de distribution d'eau, de gaz et d'électricité.

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

Toutefois, il est précisé que les compteurs électriques se trouvent sur l'emplacement de parking P.4. Cet emplacement n'est pas commun mais le propriétaire dudit emplacement de parking devra permettre l'accès aux dits compteurs aux propriétaires et/ ou occupant de la Résidence LE BORD DE SENNE.

Par ailleurs, le propriétaire de deux entités privatives du troisième étage situées sur le même palier commun aura la possibilité d'user de manière privative dudit palier, à condition d'installer à ses frais une porte au niveau du deuxième ou troisième étage, ainsi qu'en faisant installer à ses frais, le cas échéant, un système d'accès privatif pour l'accès au troisième étage par l'ascenseur.

5. Terrasses et balcons

Les terrasses et balcons, ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, etc...), sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, ou servant de toiture, participent au caractère commun de

l'édifice, nonobstant le fait qu'ils sont dévolus à la jouissance exclusive de l'appartement auquel elles se rattachent.

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

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

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

Aucune modification ne pourra être apportée à l'agencement des terrasses qui ne pourront, par exemple, jamais être couvertes ou fermées de quelque manière que ce soit.

En outre, l'usage des balcons et/ou terrasses étant privatif à l'appartement auquel il se rapporte, il est précisé que les frais occasionnés par l'entretien et la réparation des revêtements incombent au propriétaire dudit appartement.

Par ailleurs, il est précisé que les terrasses et abords situées au rez-de-chaussée, au niveau des surfaces commerciales, horeca ou bureaux S. 1., S.2., et S.3. sont communs mais avec usage privatif aux dites surfaces S.1., S.2. et S.3. dans la mesure où ces terrasses pourront recevoir une affectation conforme à l'activité exercée par la surface commerciale, horeca ou bureau concernée (notamment terrasse de café si l'activité exercée est une activité « horeca »).

En tout état de cause, il sera interdit au propriétaire de la surface commerciale, horeca ou de bureaux concernée de clôturer ou d'interdire l'accès auxdits terrasses et abords, de sorte qu'un accès public puisse toujours être garanti.

0. Jardins

Tous les espaces de jardin - en ce compris le toit jardin - constituent des éléments communs. Il est précisé que l'entretien dudit toit jardin sera à charge de l'ensemble des copropriétaires du complexe immobilier.

1. Autres espaces non bâtis

Tous les espaces non bâtis qui dépendent de l'ensemble constitué par la résidence « LE BORD DE SENNE » (trottoirs, allées d'accès, aire de manoeuvre des parkings, plus spécialement la voirie, les voiries communes, les constructions à caractère commun, etc ...) sont communs et sont à usage commun.

0. Ascenseurs

Le terme « ascenseurs » doit être entendu dans son sens large: tant la ne et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le s-sol, cabssous les combles ou éventuellement sur le toit.

sou L'ascenseur est un élément à usage commun des appartements, y mpris les surfaces commerciales, horeca et bureaux, mais à l'exception de tout ccascenseur privatif entre deux entités privatives.

6. Antennes

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives). Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

*Quinzième
feuillet.*



À l'exception des antennes paraboliques dont le placement aurait été décidé par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées, l'usage d'antennes paraboliques à l'extérieur du bâtiment est rigoureusement interdit.

En outre, chaque propriétaire ou titulaire d'une entité privative aura le droit d'installer une antenne pour télécommunication WIFI ou équivalent à l'intérieur de son lot privatif. Toutefois, les propriétaires des surfaces commerciales seront autorisés à placer le boîtier incorporant ladite antenne à l'extérieur, sur la façade relative à leur entité privative et dans la mesure du possible à proximité de leur enseigne commerciale.

p2-Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires de l'association partielle « CLOS DU BORD DE SENNE ». Détermination de leur caractère privatif ou commun

1. Sol

Le sol, qu'il soit bâti ou non, doit être considéré comme chose commune, qu'il s'agisse de la partie du sol qui sert d'assise au bâtiment, et de la partie de celui-ci aménagée en jardins à usage privatif et espaces communs. Aucune portion de sol ne peut être considérée comme partie privative.

2. Gros murs

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est commune.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

6. Clôture

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

7. Murs (revêtements et enduits)

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

B. Cheminées

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

9. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

10. Façades

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

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

11. Fenêtres

Les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis sont des éléments communs, à l'exception des vitres, volets et persiennes, qui sont des éléments privatifs.

Dès lors, les travaux de peinture extérieure des châssis sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

12. Canalisations - Raccordements généraux

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

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

13. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques,...) desservant les parties communes telles que les accès et passages, les accès aux sous-sols et aux communs en général, est déclaré partie commune.

Il en sera de même du local destiné à abriter la cabine à haute tension qui sera éventuellement érigée à la demande de la société distributrice d'électricité et sur lequel un droit d'emphytéose ou autre devra éventuellement concédé à la demande de ladite société.

0. Locaux à usage commun

Sont également communs les rampes d'accès au complexe et aux placements de parkings, les parties qui ne constituent pas des maisons, le circuit de télédistribution, les tuyauteries communes de distribution d'eau, de gaz et d'électricité.

5. Jardins

Tous les espaces de jardin constituent des éléments communs. Toutefois, les propriétaires des maisons auront l'usage et la jouissance exclusive du jardin attenant à la maison dont ils sont propriétaires.

Pour autant que de besoin, il est précisé que l'entretien de ces jardins sera à charge de la copropriété de la Résidence du « Clos du Bord de Senne ».

14. Autres espaces non bâtis

Tous les espaces non bâtis qui dépendent de l'ensemble constitué par la résidence « LE BORD DE SENNE » (trottoirs, allées d'accès, aire de manoeuvre des parkings, plus spécialement la voirie, les voiries communes, les constructions à caractère commun, etc ...) sont communs et sont à usage commun.

15. Antennes

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives). Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

À l'exception des antennes paraboliques dont le placement aurait été décidé par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées, l'usage d'antennes paraboliques à l'extérieur du bâtiment est rigoureusement interdit.

En outre, chaque propriétaire ou titulaire d'une entité privative aura le droit d'installer une antenne pour télécommunication WIFI ou équivalent à l'intérieur de son lot privatif.

SECTION 4 : SITUATION JURIDIQUE DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires des lots dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété indiquée ci-avant.

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

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

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

SECTION 5 : DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les entités privatives constituées des maisons sont à l'usage exclusif des propriétaires et constituent des parties privatives, objets de propriété privée.

Tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui sert à l'usage exclusif des occupants sont des parties privatives ainsi par exemple le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et cetera ...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie

privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-16 du présent règlement, relatif aux canalisations et raccordements.

SECTION 6 : REGLES D'INTERPRETATION

En cas de contestation quant à la question de savoir si un élément du bien est commun ou privatif, le problème sera soumis en dernier ressort, sauf recours en justice, à un représentant d'une des deux sociétés de promotion ou d'un syndic professionnel, et du président de l'association des propriétaires ou de son représentant.

SECTION 7 : DE LA JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES

Les copropriétaires ne peuvent, en aucune manière, porter atteinte au domaine commun et doivent en user conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec les droits des autres copropriétaires.

Tous travaux aux parties communes doivent avoir reçu préalablement l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix et être exécutés sous la surveillance d'un homme de l'art agréé par elle. De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage 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.

Les halls d'entrée, paliers, escaliers, balcons, terrasses et jardins ne peuvent jamais être utilisés à l'exécution de travaux ménagers tels que battage et brossage de vêtements ou de tapis, étendage de linge et nettoyage de meubles ou ustensiles.

SECTION 8 : DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

Les copropriétaires doivent jouir et disposer de leurs locaux privés conformément à leur destination et veiller à ne pas nuire aux mêmes droits des autres propriétaires.

Ils doivent éviter les bruits et notamment le mouvement des meubles, le claquement des portes et portières de voitures, klaxons, moteurs emballés.

Tous travaux aux parties privatives doivent être exécutés conformément aux règles de l'art, à charge, toutefois, de ne pas porter atteinte aux structures portantes du bâtiment, et sous la responsabilité du propriétaire à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

SECTION 9 : DESTINATION ET LIMITE DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

§ 1. Destination des appartements

Les appartements sont destinés à l'habitation et aux logements.

Toutefois, l'exercice d'une profession libérale est autorisé. Le titulaire d'une profession libérale est autorisé à appliquer en façade extérieure au rez-de-chaussée, à proximité de la porte d'entrée de l'immeuble, une plaque (en format A4 ou A3) reprenant son activité, son nom et l'étage où il exerce. Le modèle devra être admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la

majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et respectera l'harmonie des signalisations.

En outre, l'exercice de tout commerce est formellement interdit.

Toutefois, il est permis d'y installer le siège social d'une société ou un bureau.

• **2. Destination des surfaces commerciales, horeca ou bureaux**

Les surfaces commerciales, horeca ou bureaux sont destinés à une utilisation commerciale, horeca ou de bureau (ou d'appartements en cas de réaffectation des lieux en appartements).

L'exercice d'un commerce y est autorisé.

Il est autorisé d'y placer à l'intérieur, derrière les vitres, des enseignes lumineuses. A l'extérieur, de telles enseignes sont également autorisées sur la façade correspondant à la partie privative en cause et moyennant, si nécessaire, autorisation urbanistique.

§ 3. Destination des caves

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartement ou surfaces commerciales, horeca ou bureaux dans la RESIDENCE LE BORD DE SENNE et/ ou aux propriétaires des onze maisons du CLOS DU BORD DE SENNE, faisant partie du complexe immobilier.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leurs caves par acte authentique soumis à la transcription. Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire la cave lui appartenant.

Il est également permis aux propriétaires de caves à y placer des installations de chauffage, de ventilation et de conditionnement d'air, à condition que ces appareils et leurs installations n'engendrent aucune nuisance sonore.

§ 4. Emplacements de parking et/ou garages

Les emplacements de parking et/ou garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé ou servant à la clientèle des surfaces professionnelles de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules industriels et de tous garages publics et de tous véhicules équipés au gaz type LPG.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourront être installés.

Ils sont exclusivement destinés au parcage des véhicules particuliers, à l'exclusion des camions, caravanes, "mobil-homes", etc ..., et de tout autre objet de quelque nature que ce soit. Toutefois, les emplacements de parking et/ou garages du sous-sol peuvent également servir à garer des motocyclettes, des vélomoteurs et scooters et autres petits véhicules à moteur, des bicyclettes, des voitures d'enfant, des bateaux et les remorques destinées à leur transport, appartenant à un propriétaire, un locataire ou une personne ayant un droit de jouissance d'un appartement de l'immeuble.

Les emplacements de parking et/ou garages ne pourront être vendus qu'à des propriétaires d'appartement ou surface commerciale, horeca ou bureaux dans l'immeuble et/ou aux propriétaires des onze maisons qui seront construites à l'arrière de la résidence « Le BORD DE SENNE » par le même promoteur.

• **5. Destination des maisons**

Les maisons sont destinées à l'habitation et aux logements.

Toutefois, l'exercice d'une profession libérale est autorisé. Le titulaire d'une profession libérale est autorisé à appliquer en façade extérieure au rez-de-chaussée, à proximité de la porte d'entrée de l'immeuble, une plaque (en format A4 ou A3) reprenant son activité, son nom et l'étage où il exerce. Le

modèle devra être admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et respectera l'harmonie des signalisations.

En outre, l'exercice de tout commerce est formellement interdit. Toutefois, il est permis d'y installer le siège social d'une société ou un bureau.

§ 6. Location :

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

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

SECTION 10 : TRANSFORMATIONS

a) Modifications des parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes se trouvant dans les parties privatives ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, compte non tenu des voix attachées aux quotités détenues par le propriétaire qui se propose d'exécuter ces travaux.

Ils seront exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature ou, d'une manière générale, de tous travaux portant sur les structures portantes du bâtiment, ceux-ci ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

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

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage 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.

a) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de locaux privatifs de les diviser en sieurs locaux privatifs, mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs n seul et de le rediviser ensuite.

Par ailleurs, le propriétaire de locaux privatifs est autorisé à changer la destination d'un bien en l'annexant aux surfaces commerciales, horeca ou eaux et à réaliser toute communication entre deux locaux privatifs (dont notamment tout escalier ou ascenseur privatif).

De même, les propriétaires des surfaces commerciales, horeca ou bureaux S.1., S.2. et S.3. sont autorisés à réunir lesdites surfaces commerciales, horeca ou bureaux et les entités privatives du premier étage. Dès lors, ils seront autorisés à changer la destination d'un lot privatif du premier étage en l'annexant aux surfaces commerciales, horeca ou bureaux

Océane Rubénys
& Lee



et à réaliser toute communication entre les deux locaux privatifs (dont notamment tout escalier ou ascenseur privatif).

En outre, le propriétaire d'une surface commerciale, horeca ou de bureaux pourrait subdiviser ladite surface en appartements sans toutefois que le nombre total d'appartements issus de cette division excède le nombre d'appartements de l'étage inférieur/ supérieur.

CHAPITRE III

DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

SECTION 1 : PRINCIPE DE BASE

La copropriété fonctionnera sous le couvert d'une association dénommée « Association des copropriétaires de la Résidence « LE BORD DE SENNE » ayant son siège social dans l'immeuble, et qui jouira de la personnalité juridique après la transcription du présent acte au Bureau des Hypothèques de Mons et dès l'aliénation d'un lot à un copropriétaire, ces deux conditions s'imposant de manière cumulative.

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

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

Toutes les dispositions des articles 577-12 et 577-13 du Code civil seront d'application.

Toutefois, l'association ne pourra être dissoute aussi longtemps que l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

SECTION 2 : COMPOSITION DE L'ASSOCIATION

Tous les copropriétaires sont membres de plein droit de l'association et ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leur quote-part de propriété dans les parties communes.

SECTION 3 : OBJET - PATRIMOINE

L'association des copropriétaires a pour objet l'administration et la conservation de l'immeuble, et à ce titre la représentation de la copropriété à l'égard des tiers et en justice. Elle est valablement représentée par le syndic.

Elle ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, tels un bureau, des armoires de rangement, un ordinateur, du matériel d'entretien, des sommes en espèces ou en comptes, à l'exclusion de tous droits immobiliers ou d'éléments décoratifs.

SECTION 4 : SOLIDARITE DIVISE DES COPROPRIETAIRES

L'exécution des décisions judiciaires condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée

générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 § 3 et 4 du Code civil.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les charges communes, sans préjudice du décompte final si, suite à cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

SECTION 5 : ACTIONS EN JUSTICE

§ 1 - Principes généraux

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

Tout propriétaire conserve néanmoins le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires

Tout copropriétaire, de même que 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 saisir le juge de paix compétent pour toutes les matières concernant la copropriété et notamment les décisions de l'assemblée générale, du conseil de copropriété et du syndic.

Il doit en tous points observer les prescriptions de l'article 577-9 §1 à 7 du Code civil.

Avant d'entamer une quelconque action, l'intéressé devra toutefois en informer officiellement le syndic, lequel, à défaut de conciliation, devra au plus tôt réunir une assemblée générale.

§ 2 - Actions en justice à l'initiative d'un copropriétaire

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

bet-teg2et Cette action doit être intentée dans un délai de **quatre** mois à compter du jour de l'envoi, par le syndic, du procès-verbal de l'assemblée au cours de laquelle la décision contestée a été prise.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

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

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

§ 3 - Actions en justice à l'initiative d'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 de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

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

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

CHAPITRE IV DES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ

Les organes sont au nombre de trois, à savoir :

- l'assemblée générale ;
- le conseil de copropriété ;
- le syndic.

SECTION 1: L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

§ 1 - Composition

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

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement. A défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

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

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou

tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

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

§ 2 - Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic, la nomination d'un syndic provisoire et autres mandataires éventuels ;
- la création d'un conseil de copropriété et la désignation de ses membres ;
- les décisions en matière de travaux ;
- l'établissement des budgets, l'approbation des comptes avec décharge au syndic ;
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

§ 3 - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient chaque année durant même quinzaine que la première assemblée générale, à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

La première assemblée générale des copropriétaires sera convoquée à l'initiative des sociétés comparantes et en tout cas dès que la moitié des lots privatifs aura été vendue. Le promoteur lancera les convocations après la réception privative des premiers appartements.

Il est précisé que les assemblées générales se tiendront un jour ouvrable entre neuf heures et seize heures (hors jours de pont communément admis dans l'administration et le secteur bancaire).

§ 4 - Convocation

a) Principes

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

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, la convoquer 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 demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

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

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

b) Délais

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

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

e) Adresse de convocation

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

d) Syndic et syndic provisoire

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

e) Consultation

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

§ 5 - Ordre du jour

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 - Constitution de l'assemblée

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

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

7 - Président - Bureau - Feuille de présence

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

Ils peuvent être réélus.

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

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

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

§ 8 - Délibérations

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par dix millièmes (10.000èmes) qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

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

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

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

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

f) Majorité

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

g) Considérations pratiques

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

Lorsque **l'unanimité** est requise, elle doit s'entendre selon les règles d'interprétation fixées au § 10 ci-dessous.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des quotités représentées à l'assemblée générale.

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

Le copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. Sans préjudice d'une disposition légale contraire, il ne sera pas tenu compte des voix des abstentionnistes ainsi que des votes nuls pour déterminer si la décision est acquise pour autant que celle-ci ne requière pas l'unanimité.

h) Vote par écrit

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

i) Procès-verbaux - Consultation

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

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

Le syndic consigne les décisions visées aux § 10 et 11 de l'article 5776 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

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

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

§ 9 - Majorité spéciale - Unanimité

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

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

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) de la composition d'un conseil de copropriété, comprenant exclusivement des copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

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

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) en cas de destruction partielle, de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

3°) à **l'unanimité des voix de tous les copropriétaires**

a) de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété ;

b) en cas de destruction totale de l'immeuble, de toute décision de reconstruction totale de l'immeuble ;

c) de la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

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

§ 10 - Interprétation du terme rr unanimité »

Pour éviter les conséquences dommageables à la communauté, d'oppositions isolées peu soucieuses de l'intérêt général, le terme « **unanimité** » doit être interprété, pour l'application des présents statuts, de la manière suivante :

PREMIER CAS

Si, lors d'une première assemblée générale, une proposition requérant l'unanimité n'a pu être prise uniquement en raison de l'absence de certains copropriétaires, une seconde assemblée générale convoquée avec le même ordre du jour pourra valablement prendre les décisions à l'unanimité de ses membres présents, les non présents étant réputés favorables à la proposition. La convocation à cette seconde assemblée générale devra obligatoirement préciser :

1) Qu'il s'agit d'une deuxième assemblée convoquée pour délibérer sur un point qui n'a pu être adopté faute d'unanimité ;

2) Que les copropriétaires absents ou non présents seront réputés être favorables à cette proposition.

DEUXIÈME CAS

Si, lors d'une première assemblée générale, une proposition requérant l'unanimité n'a pu être prise uniquement en raison de l'absence de certains copropriétaires représentant moins de un huitième de votes valablement émis, il pourra être réuni une seconde assemblée générale convoquée de la même façon que dit ci-dessus.

Si, lors de cette seconde assemblée générale, les opposants représentent toujours moins d'un huitième des votes effectivement émis, la proposition sera cependant censée prise à l'unanimité et les opposants seront liés par cette décision.

Dans cette hypothèse, il est réservé un recours aux opposants qui, sous peine de déchéance, devront assigner les copropriétaires majoritaires dans le mois, devant le Juge de Paix compétent pour lui soumettre le litige. Afin d'éviter les actions téméraires et vexatoires de copropriétaires isolés opposants, des dommages-intérêts importants seront alloués d'office aux copropriétaires majoritaires en cas de rejet de l'action intentée. Le montant en sera laissé à l'appréciation et à la sagesse du Juge.

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

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

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du

droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel.

SECTION 2 : LE CONSEIL DE COPROPRIETE

§ 1 - Composition - Nomination - Compétences

Le conseil de copropriété est exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

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

SECTION 3 : LE 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. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

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

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

Le premier syndic sera désigné par les sociétés comparantes pour une durée de deux ans. Jusqu'à cette désignation, lesdites sociétés rempliront la fonction de syndic.

§ 2 - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

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

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

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

§ 3 - Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

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

§ 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 - Pouvoirs

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

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa

mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.

10° de conserver le dossier d'intervention ultérieure qui concerne les parties communes relevant de la copropriété forcée du bien tel que prévu à l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un.

Ce dossier sera tenu au bureau du syndic et il pourra être consulté gratuitement par chaque intéressé. En conséquence, l'obligation de remise du dossier d'intervention ultérieur entre les propriétaires successifs sera limitée au dossier relatif aux parties privatives mutées.

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

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

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

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

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé 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 visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, 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 ces budgets.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 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.

§ 7 - Démission - Fin de sa mission

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

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

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

CHAPITRE V DE LA RÉPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

SECTION 1 : FRAIS COMMUNS

Les charges communes sont divisées en :

1°) charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

2°) charges communes spéciales, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

§ 1 - Composition des charges communes générales

Les charges communes générales incombent à tous les copropriétaires à concurrence des quotes-parts qu'ils détiennent dans la copropriété, telles qu'elles sont établies ci-dessus.

Il en est ainsi, notamment ;

a) des frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ;

b) des consommations d'eau et d'électricité des parties communes,

c) des frais d'administration, tels que salaire du personnel d'entretien, frais de la société d'entretien, frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, conteneurs des poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, salaire du syndic, fournitures de bureau, correspondance, frais de tenue des comptes, etc... ;

d) des frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;

e) des primes d'assurances;

f) des indemnités dues par la copropriété;

g) des frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Les quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

2 - Charges communes spéciales

Les charges communes spéciales sont celles qui incombent à certains copropriétaires dans des proportions différentes que celles résultant de l'attribution des quotes-parts de copropriété.

Elles concernent l'ascenseur de l'immeuble. Les lots concernés par les ascenseurs interviennent au prorata des sept mille quarante-six/millièmes indivis leur appartenant. Il est précisé que les entités privatives du rez-de-chaussée n'interviennent pas dans les charges d'ascenseur, à l'exception de la surface commerciale, horeca ou bureaux S.1. qui ne dispose pas d'entrée privative.

Les lots concernés par les ascenseurs interviennent au prorata des millièmes spéciaux indivis attribués à l'entité leur appartenant.

Toutefois, si les propriétaires des entités privatives du rez-de-chaussée sont également propriétaires d'une cave ou d'un parking dans la Résidence LE BORD DE SENNE, ils participeront dans les charges d'ascenseur au prorata des sept mille deux cent quarante-six/millièmes indivis attachés à la cave et/ou parking leur appartenant.

Les charges liées aux ascenseurs comprennent tous les frais y afférant, sans exception, tels que l'entretien, la maintenance, les assurances, la réparation et le remplacement, ainsi que la consommation d'électricité et seront réparties entre les propriétaires de toutes entités privatives de la Résidence LE BORD DE SENNE. Il est bien entendu que l'utilisation de l'ascenseur n'est autorisée que pour les occupants des biens concernés pour ces charges.

SECTION 2 : MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées peut décider de modifier la répartition des charges communes.

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

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

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

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

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

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant sera répartie entre le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour de l'acte authentique constatant la cession (article 1328 Code civil).

SECTION 3 : PROVISION POUR CHARGES

§ 1 - Fonds de roulement

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

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

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

§ 2 - Fonds de réserve

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

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

SECTION 4 : CESSION D'UN LOT

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

Avant la signature de la convention, 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 cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

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

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

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

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

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

b) Obligations du notaire

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

c) Obligation à la dette

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

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

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

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

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

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

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, qui peuvent être qualifiées de « gros travaux » en matière d'entretien, de réparation ou de remplacement des équipements et parties communes.

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

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

d) Décomptes

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

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

e) Arriérés de charges

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

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

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la

réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

CHAPITRE VI DES TRAVAUX ET REPARATIONS

SECTION 1 : PRINCIPE GENERAUX

Les coûts des travaux d'entretien, de réparation et de remplacement des parties communes (générales et spéciales) seront supportés par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes (générales et spéciales).

Les travaux ayant un caractère absolument urgent :

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

Les travaux non urgents :

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes et doivent être agréés par l'assemblée générale et être approuvés par une majorité des trois quarts des voix : dans ce cas, ils sont obligatoires pour tous. Néanmoins, 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, les travaux nécessaires affectant les parties communes.

Il peut de même se faire autoriser à exécuter, à ses frais, des travaux qui lui seront utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Les travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration peuvent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins vingt-cinq pour cent (25%) des parties communes. Ils ne peuvent être décidés que par des copropriétaires possédant au moins les trois-quarts des voix dans les parties communes concernées. Toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des copropriétaires possédant ensemble septante pour cent (70%) des parties communes concernées, s'ils s'engagent à en supporter intégralement la dépense.

Les travaux somptuaires doivent être agréés par l'unanimité des propriétaires.

Si le syndic l'estime nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès par leurs locaux privatifs pour toutes réparations, entretiens et nettoyages des parties communes.

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

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

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de sa carence.

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

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

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

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

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

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

Les frais seront supportés par le propriétaire défaillant.

SECTION 2 : DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE VETUSTE - FIN DE L'INDIVISION - DISSOLUTION DE L'ASSOCIATION

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

L'association des copropriétaires n'est pas dissoute de plein droit par la destruction, même totale, de l'immeuble.

La dissolution ne peut résulter que d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. En outre, cette décision devra être constatée dans un procès-verbal dressé en la forme authentique et soumise à la formalité de la transcription hypothécaire.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotités de copropriété.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

SECTION 1 : OBJET DE L'ASSURANCE

Une police **doit** couvrir l'ensemble du bien, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, contre les risques suivants, et ce aux frais de l'association des copropriétaires :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

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

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

3° Assurance du personnel salarié

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

4° Assurance responsabilité civile du syndic

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

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

60 Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite par le syndic en faveur de ses membres.

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

Les contrats contiendront renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre Fauteur responsable du sinistre.

Ces contrats seront résiliables annuellement.

SECTION 2 : DE LA CONCLUSION DES CONTRATS

Tous les contrats d'assurance de la copropriété sont souscrits par le syndic. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront décidées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix présentes ou représentées.

Les premières assurances seront contractées à l'initiative des sociétés comparantes ou de l'une d'elles; les copropriétaires reprendront ces contrats et rembourseront les primes, au fur et à mesure des ventes, au prorata des quotes-parts de co-propriété détenues par chacun d'eux.

Lors de la première assemblée générale des copropriétaires, les contrats seront confirmés et adaptés, à la majorité absolue, avec pouvoir au syndic de conclure tous contrats, dans la mesure et pour les montants déterminés par elle.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des quotités de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

SECTION 3 : DE LA RENONCIATION RECIPROQUE AU RECOURS EN MATIERE DE COMMUNICATION D'INCENDIE

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de copropriété, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie ou autres dégâts des eaux, explosions, etc... nés dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les locaux privatifs qu'il comprend, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Les contrats devront contenir cette stipulation d'abandon de recours.

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

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

SECTION 4 : OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES EN MATIERE D'ASSURANCES

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

Les primes seront supportées par les copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts dans l'indivision.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son lot privatif, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

SECTION 5: SINISTRE - AFFECTATION DES INDEMNITES - RECONSTRUCTION

En cas de sinistre, les indemnités allouées seront affectées aux réparations et reconstructions nécessaires. Les indemnités allouées seront encaissées par le syndic qui en effectuera le dépôt auprès d'un organisme financier ou de toute autre manière décidée par l'assemblée générale dans les conditions déterminées par celle-ci.

Les indemnités seront affectées aux réparations et reconstructions nécessaires dans les conditions suivantes :

§ Sinistre partiel

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires concernés, au prorata de leurs quotes-parts de copropriété, sauf leur recours contre celui qui obtiendrait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires dans les mêmes proportions.

§2 Sinistre total

Si le sinistre est total, ou si il concerne plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, une assemblée générale des copropriétaires pourra décider de ne pas reconstruire l'immeuble et de le vendre ou de le liciter aux conditions de quorum et de majorité prévus à l'article 27.

Dans ce cas, l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs.

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 partagées ou licitées.

§3 ® Retard de paiement

En cas d'insuffisance de l'indemnité, tout supplément dû par les copropriétaires sera payable et exigible au plus tard dans un délai de trois mois à compter de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. Passé ce délai, toute somme due portera, de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux légal majoré de deux pour cent.

§ 4- Reconstruction

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Toutefois, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote décidant de la reconstruction ou qui auraient voté contre cette décision seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai de un mois à compter du jour où la décision de reconstruire aura été prise par l'assemblée générale. Une copie de cette lettre sera adressée au syndic pour information.

A la réception de cette lettre les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou auraient voté contre la décision de reconstruction auront cependant la faculté de se rallier à cette décision en faisant part de leur

décision pour lettre recommandée adressée au syndic dans un délai de deux jours ouvrables à compter de la réception de la lettre recommandée.

Les copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire disposeront d'un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble. En cas d'insuffisance d'indemnités, il sera déduit du prix de la cession une somme correspondant à leur quote-part dans le découvert résultant de cette insuffisance.

Faute d'avoir procédé à la cession dans le délai de deux mois ci-dessus indiqué, ces copropriétaires seront tenus de participer à la reconstruction comme s'ils l'avaient votée.

Faute d'accord, le prix de cession sera déterminé par deux experts désignés par le Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance rendue à la requête de la partie la plus diligente. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même manière.

Le prix de cession sera payable dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle les experts en auront fait la communication aux parties concernées.

SECTION 6 : DES ASSURANCES PARTICULIERES

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer par la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels, dans l'état particulier d'embellissement.

B. Les copropriétaires qui estimerait que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et primes.

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

TITRE VIII - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

SECTION 1 : PORTEE - MODIFICATIONS

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

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

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 19 § 11 des présents statuts.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

SECTION 2 COMPTABILITE

§1 - Provision pour charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

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

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic.

Toutefois, il est loisible aux sociétés comparantes de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

En cas de dépenses exceptionnelles et urgentes, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant, et ce, jusqu'à ce que l'assemblée générale des copropriétaires se tienne.

Hormis ce cas, l'assemblée générale des copropriétaires est seule compétente pour décider de la constitution d'un fonds de réserve pour charges exceptionnelles, et pour fixer le montant et la périodicité des appels de fonds y relatifs.

§2 - Paiement des charges communes

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 égale à l'intérêt légal majoré de trois (3) points à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera due de plein droit à compter du quinzième 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.

Toutefois, cette indemnité de retard ne sera pas due en cas de contestations sur les décomptes, pour autant que la ou les contestations éventuelles soient parvenues au syndic avant l'échéance des trente jours invitant le débiteur à payer les acomptes et/ou décomptes de charges communes.

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, conformément à l'article 577-8 § 4, 6° du Code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer toutes sommes complémentaires, fixées par l'assemblée générale, pour rappels, mise en demeure et frais de dossier pour tout litige qui serait soumis à un avocat.

A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte.

§3 - Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

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

d) à obtenir du juge l'autorisation de procéder à une saisie arrêt soit, entre les mains du notaire instrumentant si l'entité privative est aliénée à titre onéreux, soit entre les mains du locataire si l'entité privative est donnée en location 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 tiers acquéreur ou le locataire ne pourra, dans cette mesure, s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré, vis-à-vis de son aliénateur à titre onéreux ou vis-à-vis de son bailleur, des sommes versées au syndic.

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

§4 - Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

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

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

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

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des

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

SECTION 3 : ASPECTS EXTERIEURS

1 - Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant. Le syndic assurera également l'entretien des jardins communs ainsi que des abords et accès.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes, tant intérieures qu'extérieures, ainsi que du maintien de la propreté (évacuation des ordures ménagères et détritiques, etc ...).

En cas d'absence ou de défaillance du personnel d'entretien, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de copropriété, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général.

§2 - Entretien et aspect

Les travaux de peinture aux façades, y compris les garde-corps et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Les poses de rideaux, de persiennes, de tentures, de marquises, de stores pare-soleil, de bacs à fleurs, de jardinières et autres objets décoratifs aux fenêtres, aux balcons et aux terrasses relatifs aux appartements, à l'exception des surfaces commerciales, horeca ou bureaux, devront être de modèle, de type et de teinte identiques, et préalablement agréés par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques, à l'exception de ce qui est prévu pour les propriétaires des surfaces commerciales, horeca ou bureaux (voir supra Titre III, Chapitre H, Section 3, points 12, 13 et 19).

Pour autant que de besoin, il est précisé, dans le cas où le propriétaire d'une surface commerciale, horeca ou bureaux y annexe une entité privative, toutes les conditions prévues dans les présentes et s'appliquant aux surfaces commerciales, horeca et bureaux, s'appliqueront également à l'entité privative nouvellement annexée pour autant que celle-ci soit également considérée comme entité commerciale, horeca ou bureaux.

En outre, il sera interdit de stocker les poubelles sur les balcons et terrasses.

SECTION 4 : ORDRE INTERIEUR

1 - Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les trottoirs, devront être maintenues libres en tous temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

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

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet, et de manière à ne pas troubler la tranquillité de l'immeuble.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux non divaguant.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est retirée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de copropriété, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

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

Les meubles de grande dimension ainsi que tous matériaux, devront être amenés dans les lots privatifs par les façades, au moyen d'élévateurs extérieurs. Les cages d'escalier et les ascenseurs ne pourront être utilisées en aucune façon, hormis pour les objets de petite dimension qui peuvent être portée d'un seul bras.

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

Il est interdit d'actionner les avertisseurs sonores.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

L'accès aux caves et emplacements de parking et/ou garage est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit réel ou d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de parking et/ou garage s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

En outre, l'ensemble des copropriétaires devra veiller à la sécurité du complexe immobilier.

SECTION 5 : IVIORALITE TRANQUILLITE DESTINATION DES LOCAUX

§ 1 - Mode d'occupation

1. Généralité

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article précédent, à propos de la présence d'animaux.

S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques des autres occupants.

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

Toutefois, les moteurs se trouvant dans le matériel de bureaux (tel que photocopieuses, imprimantes, etc...) et de manière général toutes machines nécessaires à l'exploitation de l'activité exercée dans les surfaces commerciales, horeca ou bureaux, sont autorisés, à condition que ces appareils et installations n'entraînent pas de nuisances sonores.

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

2. Transmission des obligations

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

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

3. Location Occupation

1.- Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de deux mois de loyer au titre de garantie locative.

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

3.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 19 § 11.

4.- Les propriétaires porteront à la connaissance des locataires et occupants, les dispositions du présent règlement et, notamment, les articles 39 à 47 dont le texte intégral devra leur être communiqué au plus tard le jour de la signature du bail ou de la convention de concession de jouissance.

0.- Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 57710 § 4 du Code civil.

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

§.2 - Publicité

1. Généralités

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

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages, à l'exception de ce qui est prévu ci-avant au Titre III, Chapitre II Section 3 point 12 et Section 9 § 2 pour les propriétaires des surfaces commerciales, horeca ou bureaux.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements et maisons, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans le hall d'entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Toutefois, le titulaire d'une profession libérale est autorisé à appliquer une plaque reprenant son activité et son nom.

2. Vente et location

L'annonce de la mise en vente ou en location d'un lot privatif peut être placée aux fenêtres de celui-ci ou à la fenêtre de la porte du hall d'entrée principale suivant les instructions du syndic.

3. Interdictions

Il ne pourra être établi, ni à l'extérieur ni à l'intérieur du bâtiment, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou inconfortables.

4. Emménagements et déménagements

Le syndic doit être prévenu, par écrit et au moins cinq jours ouvrables à l'avance, de tout déménagement ou emménagement.

Des consignes sévères seront données par les occupants, lors de leurs emménagements et déménagements, aux firmes spécialisées.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix. Faute pour l'assemblée générale d'avoir déjà statué à ce propos, le montant de l'indemnité due à l'occasion de tout emménagement et de tout déménagement est d'ores et déjà fixé à cent euros. Cette indemnité sera affectée au fond de réserve en vue de procéder, s'il échet, aux réparations et remises en état, sauf ce qui est dit ci-après. Il ne pourra être dérogé à cette indemnité que pour autant qu'un état des lieux des parties communes avant

l'emménagement et/ou déménagement constatant l'absence de toute dégradations aux dites parties communes ait été réalisé à l'initiative et sous la responsabilité du syndic.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, par un copropriétaire, locataire, occupant, gens de service ou toute autre personne préposée ou commise par un copropriétaire, locataire ou occupant, sera à la charge exclusive du copropriétaire concerné, sauf son recours contre les responsable direct ou indirect de cette dégradation.

Les dégradations aux lieux communs qui seraient constatées avant la mise en oeuvre des opérations d'emménagement ou de déménagement devront impérativement être portées à la connaissance du syndic, par écrit, avant que ne commencent les opérations, faute de quoi le propriétaire du lot privatif concerné par le déménagement ou l'emménagement pourra être tenu responsable de la situation constatée par le syndic après les opérations de déménagement et tenu, en conséquence, à dédommagement au profit de la copropriété, ou remise en état à ses frais.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux propriétaires des entités privatives du rez-de-chaussée S.2. et S.3. qui disposent d'une entrée séparée privative et ce, dans la mesure où ils n'empruntent pas les halls d'entrée et dégagements communs pour procéder aux emménagements et déménagements relatifs à l'entité privative leur appartenant.

SECTION 6 : REGLEMENT DES DIFFERENDS - PUBLICITE

§/ - Règlement des différends

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

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

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

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

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

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

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

§2 - Publicité - Opposabilité

1. Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

2. 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 des sociétés comparantes.

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

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

3. Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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

1° - en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

TITRE IV - RETROCESSIONS

Conformément au permis d'urbanisme dont question ci-dessus, les sociétés comparantes s'engagent irrévocablement à céder, à première demande, à la Ville de Soignies, à titre gratuit, le jardin terrasse situé sur le toit des parkings ainsi que la surface des différents passages et accès depuis la Place Van Zeeland et la rue Martyrs de Solteau et tous les passages et accès au dit toit-jardin, le tout suivant plan de mesurage et de bornage à établir ultérieurement.

A cet effet, les sociétés FRANAR INVEST et ARKAFRA, représentées comme dit est, déclarent constituer pour leurs mandataires spéciaux, avec droit de substitution et pouvoir d'agir ensemble ou séparément :

* *Madame \$*

\$

* Madame\$

*Madame\$

A qui elles donnent pouvoir de pour elles et en leurs noms :

Vendre tous les lots privatifs de la Résidence « LE BORD DE SENNE » et les quotes-parts dans les parties communes y afférentes, dont le terrain, ainsi que les maisons d'habitation.

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire juge convenables.

Recevoir les prix en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières;

Donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire,

Consentir à la radiation partielle et définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux,

Exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière,

Provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;

Dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

TABLE DES MATIERES

TITRE I - EXPOSE PRELIMINAIRE

SECTION 1 : TERRAIN

SECTION 2 ORIGINE DE PROPRIETE

SECTION 3: PLANS - CAHIER DES CHARGES - PERMIS
D'URBANISME

SECTION 4 : STATUT IMMOBILIER

TITRE II - ACTE DE BASE

SECTION 0 : REMARQUES PREALABLES

SECTION 1 : DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SECTION 2 : COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE

§ 1 - Principe de la division

§2 - Description générale de l'immeuble

§ 3 - Effet de la division

SECTION 3 : URBANISME

SECTION 4 : SERVITUDES

§ 1 — Servitudes par destination du père de famille

§2 — Accès et passages

SECTION 5 ANNEXES

SECTION 6 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES

SECTION 7: DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES
- FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTES
A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

§ 1 - Description des parties communes

*§2 — Description des parties privatives et fixation de la quote-part des
parties communes afférente à chaque parties privative*

A. Association partielle dénommée « RESIDENCE DU BORD DE
SENNE (lot A)

B. Association partielle dénommée « CLOS ou MAISONS DU BORD
DE SENNE » (lot B)

§3 - Valeur respective des lots privatifs

SECTION 8 : MODIFICATIONS EVENTUELLES DE L'ACTE DE BASE

SECTION 9 : MANDAT

SECTION 10 : CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DES
BATIMENTS

TITRE III - REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

SECTION 1 : DEFINITION ET PORTEE

SECTION 2 : DEFINITION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

SECTION 3 : STATUTS DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE II - DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

SECTION 1 : DIVISION DE L'IMMEUBLE EN PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

SECTION 2: MODE DE CALCUL DE LA QUOTE-PART DE COPROPRIETE

SECTION 3 : DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES

§ 1 - *Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires de l'association partielle « Résidence le Bord de Senne ». Détermination de leur caractère privatif ou commun*

§ 2 - *Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires de l'association partielle « Clos ou Maisons du Bord de Senne ». Détermination de leur caractère privatif ou commun.*

SECTION 4 : SITUATION JURIDIQUE DES PARTIES COMMUNES

SECTION 5 : DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

SECTION 6 : REGLES D'INTERPRETATION

SECTION 7 : DE LA JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES

SECTION 8 : DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

SECTION 9 : DESTINATION ET LIMITE DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

§ 1. *Destination des appartements*

§ 2. *Destination des surfaces commerciales, horeca ou bureaux*

§ 3. *Destination des caves*

§ 4. *Emplacements de parking*

§ 5. *Destination des maisons*

§ 6. *Location*

SECTION 10 : TRANSFORMATIONS

CHAPITRE III - DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

SECTION 1 : PRINCIPE DE BASE

SECTION 2 : COMPOSITION DE L'ASSOCIATION

SECTION 3 : OBJET - PATRIMOINE

SECTION 4 : SOLIDARITE DIVISE DES COPROPRIETAIRES

SECTION 5 : ACTIONS EN JUSTICE

§ 1. *Principes généraux*

§ 2. *Actions en justice à l'initiative d'un copropriétaire*

§ 3. *Actions en justice à l'initiative d'un occupant*

CHAPITRE IV - DES ORGANES DE LA COPROPRIETE

SECTION 1 : L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

- § 1. *Composition*
- § 2. *Pouvoirs*
- § 3. *Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire*
- § 4. *Convocation*
- § 5. *Ordre du jour*
- § 6. *Constitution de l'assemblée*
- § 7. *Président - Bureau - Feuille de présence*
- § 8. *Délibérations*
- § 9. *Majorité spéciale - Unanimité*
- § 0. *Interprétation du terme unanimité »*
- § 1. *Opposabilité - Information*

SECTION 2 : Le conseil de copropriété

- § 1. *Composition — Nomination- Compétence*

SECTION 3 : LE SYNDIC

- § 1. *Nomination*
- § 2. *Révocation - Délégation - Syndic provisoire*
- § 3. *Publicité*
- § 4. *Responsabilité - Délégation*
- § 5. *Pouvoirs*
- § 6. *Rémunération*
- § 7. *Démission - Fin de sa mission*

CHAPITRE V - DE LA REPARTITION DES CHARGES ET RECETTE COMMUNES

SECTION 1 : FRAIS COMMUNS

- § 1. *Composition des charges communes générales*
- § 2. *Charges communes spéciales*

SECTION 2 MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES

SECTION 3 : PROVISION POUR CHARGES

- § 1. *Fonds de roulement*
- § 2. *Fonds de réserve*

SECTION 4 : CESSION D'UN LOT

CHAPITRE VI - DES TRAVAUX ET REPARATIONS

SECTION 1 : PRINCIPES GENERAUX

SECTION 2 : DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE VETUSTE - FIN DE L'INDIVISION - DISSOLUTION DE L'ASSOCIATION

CHAPITRE VII - DES ASSURANCES

SECTION 1 : OBJET DE L'ASSURANCE

SECTION 2 : DE LA CONCLUSION DES CONTRATS

SECTION 3 : DE LA RENONCIATION RECIPROQUE AU RECOURS EN
MATIERE DE COMMUNICATION D'INCENDIE

SECTION 4 : OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES EN MATIERE
D'ASSURANCES

SECTION 5: SINISTRE - AFFECTATION DES INDEMNITES
RECONSTRUCTION

SECTION 6 : DES ASSURANCES PARTICULIERES

CHAPITRE VIII - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

SECTION 1 : PORTEE - MODIFICATIONS

SECTION 2 : COMPTABILITE

- § 1. *Provision pour charges communes*
- §2. *Païement des charges communes*
- §3. *Recouvrement des charges communes*
- § 4. *Comptes annuels du syndic*

SECTION 3 : ASPECTS EXTERIEURS

- § 1. *Nettoyage*
- §2. *Entretien et aspect*

SECTION 4 : ORDRE INTERIEUR

- § 1. *Aspect - Tranquillité*

SECTION 5: MORALITE TRANQUILLITE - DESTINATION DES
LOCAUX

- § 1. *Mode d'occupation*
- §2. *Publicité*

SECTION 6 : REGLEMENT DES DIFFERENTS PUBLICITE

- § 1. *Règlement des différents*
- §2. *Publicité — Opposabilité*

TITRE IV - RETROCESSIONS

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS FINALES

DISPOSITIONS FINALES

§ 1 - Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au premier bureau des Hypothèques à Mons et il sera fait référence à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

2 - Dispositions transitoires

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

S3 - Frais

Les frais de bornage et de parcellaire sont à charge des sociétés comparantes.

§ 4 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les sociétés comparantes en leur siège social ci-dessus indiqué.

§ 5 - Renvoi à la loi

Pour toute disposition non prévue au présent acte, il est fait référence à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre (articles 577-2 à 577-14 du Code civil) sur la copropriété forcée.

Les stipulations du présent acte seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

6 - Langues

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

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

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

Loi du 25 Ventôse An XI contenant organisation du notariat, modifiée par la loi du vingt-huit avril mil neuf cent nonante-neuf.

a) Certification d'identité.

Le notaire instrumentant déclare que les nom, prénoms et domicile des représentants des sociétés comparantes lui sont bien connus.

b) Projet..

Les comparants reconnaissent avoir reçu le projet d'acte avant ce jour, et avoir disposé d'un délai suffisant pour en prendre connaissance.

INFORMATION - CONSEIL

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

Les comparants reconnaissent avoir été informés par le notaire du droit qu'a chaque partie de faire le libre choix de désigner un autre notaire ou de se faire assister d'un conseil, et ce plus particulièrement lorsque des oppositions d'intérêts ou des engagements disproportionnés ont été constatés.

Les parties affirment que le notaire instrumentant les a éclairés de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles

déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

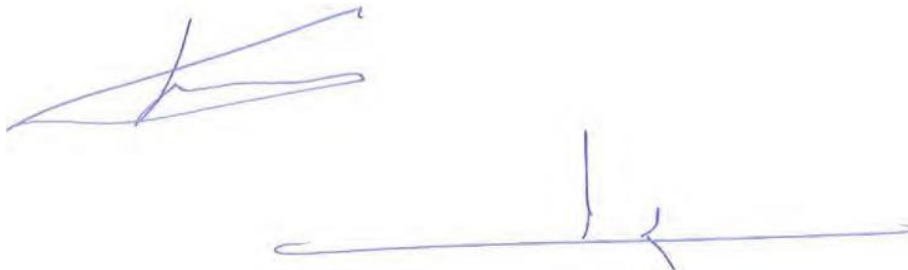
DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture perçu en raison du présent acte s'élève à cinquante suros (50 EUR).

DONT ACTE, sur projet préalablement communiqué aux comparants qui déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Et après une lecture intégrale des mentions visées par la loi et lecture commentée du surplus, les comparants, agissant es qualité, ont signé avec Nous, Notaire.



Transcrit **Brit**
au bureau des hypothèques
à '-:44e)^(1.7D
le / 0 A 'b
sous le nu ./ 01/4'40....T.,-.401014.1ào..4.3-
0¹,2A: et inscrit d'office sous le ri°

Gt-

Reçu5J). e.....



