

N° 5.120.-

22 MAI 1975.-

N° 5.120.-



Delivre 100.
192
2x150
1x250

W 236741



L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-CINQ, le VINGT-DEUX MAI.
DEVANT Maître Jacques DOICESCO, Notaire à la résidence
de Rochefort.

ONT COMPARU :

et ci-après

dénommée " LA COMPARANTE ".

- Agissant tous deux en leur qualité de gérant conformément
à l'article quatorze des statuts.

Laquelle société représentée comme dit est, nous ayant
préalablement déclaré qu'elle est propriétaire d'un ensemble
de terrains sis à Resteigne et qu'elle entend les mettre
en valeur par l'implantation d'un parc résidentiel de week-
end, nous a exposé et requis d'acter l'acte de base de ce
parc résidentiel sis à Resteigne et dénommé " LES BRULINS ".

ACTE DE BASE

ARTICLE 1 : SITUATION DES BIENS

PROVINCE DE NAMUR - COMMUNE DE RESTEIGNE

La comparante est propriétaire d'un ensemble de biens
immobiliers cadastré section A - numéros 82K/partie - 82i -
82g/partie - 83a/partie - 83c - 83b/partie , pour une conte-
nance totale de huit hectares nonante-et-un ares.

ARTICLE 2 : ORIGINE DE PROPRIETE

premier feuillet

ARTICLE 3 : PLAN

A l'effet de division, un plan a été dressé par Monsieur Jean MARCHAL, géomètre, expert immobilier, demeurant à Rochefort, 31, Route de Saint-Hubert, en date du trois mars mil neuf cent septante-cinq, lequel restera annexé aux présentes.

ARTICLE 4 : PERMIS DE LOTIR

La comparante demande un permis de lotir ces biens en un parc résidentiel de week-end dénommé " LES BRULINS ".

Ce permis a été délivré en date du vingt-quatre juin mil neuf cent septante- référence : 109507/185.227, modifié le neuf juillet mil neuf cent septante-trois sous le numéro 26296 (permis 2/73) - modifié le vingt-trois avril mil neuf cent septante-cinq sous le numéro 62877 (permis : 1/75).

ARTICLE 5 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Sans préjudice des dispositions contraires qui pourraient être édictées dans le permis de lotir, la comparante nous a requis d'acter les prescriptions urbanistiques suivantes :

article 1 : Généralités

a) Les conditions ci-après ont pour but de créer un parc résidentiel dans le site dénommé " Les Brulins ".

Tout boisement existant sur les parcelles sera maintenu au maximum du possible.

b) En l'absence d'un règlement communal, les prescriptions ci-après en tiennent lieu.

Le respect des conditions reprises ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs de satisfaire à toutes les normes en matière de technique, d'esthétique, d'hygiène, de confort nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes. Le refus de l'autorisation de bâtir ne pourra être invoqué contre le vendeur pour obtenir la résiliation des actes.

c) Toutes les obligations et stipulations des présentes prescriptions sont de stricte application et passeront à tous acquéreurs ainsi qu'à leurs héritiers, successeurs, locataires ou occupants à titre quelconque.

e) Des modifications pourront être éventuellement sollicitées en respectant l'article 14 de la Loi du vingt-deux décembre mil neuf cent septante, modifiant l'article 57 de la Loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux.

e) Aucune construction, ni aucune installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ne pourra être édiflée sur les parcelles aussi longtemps que le permis de bâtir n'a pas été obtenu.

article 2 : Destination du Parc

Ce parc résidentiel est réservé à l'implantation de chalets. Les lots 136 et 137 sont réservés à l'implantation de deux caravanes résidentielles pour lesquels des compromis ont

été signés antérieurement sur base du premier permis.
Ces deux lots seront en partie isolés de l'ensemble du Parc par le boisement avoisinant.

Les constructions seront isolées. Chaque lot ne peut recevoir qu'une seule habitation.

Lorsqu'un constructeur est propriétaire de deux emplacements contigus, la nouvelle zone de bâtisse est déterminée par le rectangle obtenu par l'addition des zones de bâtisse initiales et de l'espace les séparant.

Les dépôts de ferrailles, de mitrailles, de véhicules usagés et autres non compatibles à l'esthétique de la zone sont interdits. Il en est de même des baraquements, hangars, wagons et autres dispositifs nuisant à son caractère.

article 3 : Division du parc

Surface totale du Parc résidentiel ; huit hectares nonante-et-un ares.

ZONE 1 = (blanc) , zone des biens privés dénommée " parcelles " au nombre de 210.

a) Les parcelles 1 à 32 - 34 à 55 - 57 à 70 - 72 à 77 - 79 à 86 - 88 à 97 - 99 à 109 - 111 à 114 - 116 à 135 - 139 à 151 - 155 à 156 - 158 à 160 - 162 à 166 - 168 à 172 - 174 à 188 - 190 à 227 sont réservées à l'implantation des chalets.

La société venderesse introduit également les plans relatifs à trois types de chalets : type 40, 50 et 60 (de 43 à 60 m² terrasse comprise) en vue d'obtenir leur agrégation.

Toutefois, la société venderesse se réserve le droit d'introduire un ou plusieurs autres types de chalets afin de s'adapter à l'évolution du marché.

b) Les parcelles 136 et 137 sont réservées à l'implantation de deux caravanes résidentielles (voir article 2)

Surface de la ZONE 1 = 6 hectares 79 ares 16 centiares.

ZONE 2 = (jaune) , zone de voirie communautaire comprenant :

- la voirie principale (assiette 5m - Route de 4m)
- la voirie secondaire - (assiette et route de 3 m.)
- les piétonniers (largeur 2m. et 3m.)
- cette zone inclut le réseau eau-électricité, éclairage

Surface de la ZONE 2 = 1 hectare 12 ares 54 centiares.

ZONE 3 = (Violet) , parkings permettant le stationnement de vingt-cinq voitures - Lots 98 - 189 - 228 (soit 3 lots)

Surface de la ZONE 3 = 5 ares 42 centiares.

ZONE 4 = (bleu)

Réservée aux services communautaires (club house - salle de réunion - réception - piscine éventuelle)

Surface de la ZONE 4 = 20 ares 26 centiares (Lots 153 - 154) soit 2 lots.

ZONE 5 (Rouge)

Réservées aux sports, aux jeux et aux espaces verts



W 236742



deuxième feuillet

J.R. 17
↓

Lots 33 - 56 - 71 - 78 - 87 - 110 - 115 - 138 - 152 - 157
161 - 167 - 173 (soit 13 lots)
Des servitudes de passage sont créées sur les parcelles
186 (accès à 157) et 181 (accès à 161) largeur 2m.
(voir plan)

Surface de la ZONE 5 = 46 ares 1 centiare.

ZONE 6 = (Vert)

Ecran de protection afin de dissimuler le parc depuis
le chemin communal d'accès. La largeur de cet écran est de
3 m. minimum.

Cet écran de protection n'est pas indispensable pour les
parties Ouest et Sud (parcelles limitrophes suffisamment
boisées) et pour la partie Est (Camping communal)

En cas de déboisement des terrains situés au Sud et au
Sud-Ouest du Parc, l'écran de verdure devra être prolongé
et répondra aux conditions précitées.

L'esquisse des plantations à effectuer doit être dressée
et transmise pour approbation aux services du Plan Vert,
44, Rue Juste Lipse à Bruxelles.

Surface de la ZONE 6 = 27 ares 61 centiares.

TOTAL DES ZONES 1 à 6 = 8 hectares 91 ares.

ZONE 7 = (brun)

partie du chemin communal n° 13

Surface = 17 ares 12 centiares

Cette zone ne fait pas partie du Parc, mais l'aménage-
ment et l'entretien de cette zone seront assurés au même
titre que les voiries propres au Parc.

N.B. Le chemin de vidange situé à l'Ouest du parc le long
des parcelles 18 à 21, 43 à 49 et entre 132 et 208, doit
donner accès aux propriétés riveraines du Parc.

article 4 : Zone d'implantation

a) le front de bâtisse sera obligatoirement parallèle à
l'axe du chemin principal.

Pour déterminer le front de bâtisse sur les parcelles
ayant accès à deux chemins, principaux, on prendra en consi-
dération soit l'un ou l'autre chemin.

Le front de bâtisse sera situé au minimum à

- 7m. de l'axe du chemin principal

- 6m. de l'axe du chemin secondaire.

b) Les façades latérales seront à 2m. minimum de la limite
mitoyenne avec un autre lot.

Toutes les façades devront être situées à une distance
minimum de 3,50 mètres par rapport aux limites des terrains
privés joignant le parc.

article 5 : Superficie des bâtisses

Les chalets auront une surface comprise entre 30 et
60 mètres carrés (la surface des terrasses n'intervient
pas dans le calcul).

Les caravanes auront une surface au sol comprise entre
6 et 21 mètres carrés.

Les feux de camp ne peuvent en aucun cas être allumés
qu'avec l'autorisation expresse de l'exploitant ou de son
délégué.

Après extinction, les foyers doivent être soigneusement
recouverts de sable ou de terre, ou copieusement arrosés
d'eau.

Article 9

Les résidences et leurs abords ainsi que les instal-
lations à usage collectif doivent être tenus dans un état
de propreté absolue.

Article 10

Il est interdit de jeter des débris, ordures et déchets
de toutes sortes ailleurs que dans les poubelles placées
à cet effet.

Article 11

Les parcelles ne peuvent pas être aménagées en jardin
d'agrément ou jardin potager.

Article 12

En cas d'accident ou de dommages causés aux instal-
lations du parc, l'exploitant ou son délégué doivent être
avertis sans retard.

DONT ACTE.

Fait et passé à Rochefort, en l'étude.

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, No-
taire.

Enregistré à Rochefort, 1^{er} Bureau.

le 29 MAI 1975 1900

vol. 51 F. 25 C. 7 Guinberton, non renouvelé

Reçu *Arceval* 1975 *Arceval*

Le Receveur,

(PRAIL)

Transcrit
au
séjour

plan classé sans le
42 385 -

au bureau des hypothèques à Dinant

le 12/75

Droits perçus

vol. 4975
no 9
Fr. 5826

dépasse l'indemnité afférente à son lot privé.

Si la destruction est considérée comme totale, la reconstruction est prévue dans les mêmes conditions ci-avant, cependant l'Assemblée Générale peut décider à la majorité spéciale des 3/4 des voix, de la non reconstruction de l'ensemble.

Dans ce cas, le régime de la copropriété prend fin et chacun reprend ses choses privatives.

Les choses communes sont licitées dans les conditions déterminées par l'Assemblée Générale, et le produit de la licitation ainsi que les indemnités d'assurances sont partagés entre les indivisaires en proportion de leurs droits respectifs.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1

Quiconque séjourne dans le parc est tenu de se conformer au présent règlement.

Article 2

Les véhicules ne peuvent stationner sur les voies d'accès et les voies intérieures.

Article 3

Le fonctionnement des radios, tourne-disques et autres appareils de reproduction sonore ne peut incommoder personne et le silence est de rigueur après vingt-deux heures.

Article 4

La circulation des véhicules à moteur est interdite entre vingt-deux heures et sept heures.

Article 5

La vente et l'achat des denrées et boissons ne peuvent avoir lieu que dans les bâtiments désignés à cet effet.

Article 6

Les abris ne peuvent servir ni à des activités ni au dépôt de marchandises qui aggraveraient le danger d'incendie ou les conséquences d'un incendie.

Article 7

Les appareils de cuisine et de chauffage au gaz, au pétrole, à l'électricité ou autres doivent être installés de manière à présenter toutes les garanties de sécurité. Ils doivent être placés dans un endroit bien ventilé et sur un support peu conducteur de la chaleur.

Article 8

En vertu de l'article 89, 8° du Code rural, il est interdit d'allumer du feu à moins de cent mètres des maisons, des bois, des bruyères, des vergers, des haies, du blé, de la paille, des meules et des lieux où le lin est mis à sécher. Aucun feu ni réchaud ne peut être allumé en dehors des abris qu'après que le terrain a été nettoyé, dans un rayon d'un mètre au moins, de toutes branches, brindilles, feuilles mortes, herbages, etc.

Dès leur allumage, les feux doivent être tenus sous surveillance constante.

article 6 : Clôtures

Les clôtures seront réalisées par un assemblage en croisillon (en bois noir traité) suivant un modèle approuvé par la société vendresse - Hauteur : 80 centimètres.

Les piliers d'entrée des parcelles ne pourront dépasser 80 centimètres de haut, ils seront réalisés en bois ou en maçonnerie.

Les clôtures en piquets, béton, plaques, éléments préfabriqués .. etc.. sont formellement interdites.

article 7 : Genre et aspect des constructions

- Les planches de revêtement devront être posées en rejet d'eau et être imprégnées d'un produit de protection qui laisse apparaître la texture.

- Les conduits de cheminées, lorsqu'ils ne sont pas pratiqués dans un pignon en maçonnerie seront réalisés par des boiseaux en terre cuite de maçonnerie ou d'autres matériaux, de telle manière qu'il ne se trouve aucune matière ligneuse à moins de vingt centimètres des parois extérieurs du conduit.

- seules, celles ayant un caractère architectural indéniable seront admises.

Pour le surplus, voir article 3 et plans en annexe à la demande de permis de lotir.

article 8 : Boisement

Les bois et taillis existants seront conservés au maximum.

Seuls les terrains décrits ci-dessous pourront être déboisés :

- l'emplacement de la construction
- l'emplacement de la voie charretière permettant le stationnement des véhicules.

- une surface de un are à l'arrière de l'habitation

Dans la zone d'avant-cour sont autorisés : pelouses, plantes et fleurs ornementales, sentiers rustiques, arbustes.

L'abattage de tout arbre à haute tige est soumis à l'obtention d'un permis, conformément à l'article 44 de la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux, modifiée par les lois des vingt-deux avril et vingt-deux décembre mil neuf cent septante (M.B. du cinq février mil neuf cent septante-et-un).

article 9 : Aménagement des parcelles

Toute habitation devra posséder une voie charretière permettant le stationnement d'au moins trois véhicules automobiles en dehors de la voirie communautaire.

Les boîtes aux lettres seront placées à l'extrémité de la voirie communautaire et porteront le numéro et le nom du propriétaire (ou locataire) de la parcelle.

Aucune réclame ou enseigne ne peut être placée sur les parcelles privatives. Il est toutefois toléré un panneau discret annonçant une mise en vente ou une location.

Il est toléré de pendre le linge, mais à condition que



W 236743



troisième feuillet

cela se fasse à l'arrière des habitations.

Les antennes de T.V. et F.M. individuelles sont autorisées pour autant qu'elles ne dépassent pas cinquante centimètres les toits sur lesquels elles sont fixées (cette condition ne s'applique pas aux bâtiments communautaires.)

article 10 : Hygiène

Chaque parcelle sera raccordée à une fosse avec puits perdu ou d'un W.C. chimique. La fosse pourra être commune à deux ou plusieurs parcelles.

Les eaux de lessive, lavabos, éviers, douches ... ne pourront être déversées dans la fosse, laquelle ne reçoit que les gadoues du W.C.

Le trop-plein de la fosse ainsi que les décharges des autres appareils sanitaires, tels que lavabos, éviers, . . . devront être évacués vers le puits perdu ou la tranchée filtrante. Les eaux déversées dans ce puits ne pourront dégager d'odeur incommode ; elles ne pourront être nuisibles à la faune et à la flore aquatique.

article 11

Un abri de jardin pourra être implanté sur chaque parcelle.

La surface maximum sera de 6,25m². Il sera placé à l'arrière de la parcelle, à deux mètres minimum des limites.

Cet abri sera réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes tons que les chalets.

article 12 : Divers

Les acquéreurs devront respecter :

- a) les prescriptions urbanistiques reprises ci-dessus.
- b) le règlement de copropriété
- c) le règlement d'ordre intérieur (dont un exemplaire sera affiché en permanence à l'entrée du parc).

article 13 : Modifications des plans

Le lotisseur se réserve éventuellement le droit d'apporter aux plans, toutes modifications qu'il jugera utiles, notamment de réunir deux ou plusieurs parcelles privatives en une seule, d'agrandir ou de réduire, une partie privative au détriment ou profit d'une autre partie voisine.

Tous les lots feront l'objet d'un mesurage définitif et d'un bornage au fur et à mesure de leur réalisation. "

ARTICLE 6 : DIVISION

En sa qualité de propriétaire, la comparante entend opérer la division juridique du parc résidentiel en :

- Une ZONE I destinée à la construction de chalets et composée de 210 lots privatifs dénommés parcelles et repris sur le plan sous les numéros :

1 à 32 - 34 à 55 - 57 à 70 - 72 à 77 - 79 à 86 - 88 à 97 - 99 à 109 - 111 à 114 - 116 à 135 - 139 à 151 - 155 à 156 - 158 à 160 - 162 à 166 - 168 à 172 - 174 à 188 - 190 à 227.

Article 45 : Circulation automobile

De manière à ce que les voies de circulation restent libres, tous véhicules seront obligatoirement parkés sur les zones réservées à cet effet, soit au niveau des parcelles, soit les parkings communs.

Toutes les lois et réglementations nationales relatives à la circulation sont d'application dans le parc.

Dans la mesure nécessaire, la circulation sera mise à sens unique.

La vitesse maximum est fixée à 15 Km /heure.

Sauf circonstances exceptionnelles, la circulation est interdite entre 22 heures et 7 heures.

Article 46 : Propreté et utilisation

Tout le parc, privatifs et communs, doit être maintenu dans un état impeccable de propreté.

Les parcelles ne peuvent être utilisées ni en jardins d'agrément, ni en jardins potagers.

Article 47 :

En cas d'accident, l'administrateur-secrétaire doit être averti immédiatement.

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS FINALES

Article 48 : Désaccord - Arbitrage

En cas de désaccord entre un ou plusieurs propriétaires du parc résidentiel d'une part et l'administrateur-secrétaire d'autre part, au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété, la question sera soumise à l'Assemblée Générale au degré de conciliation.

Au cas où le litige ne pourrait être aplani de cette façon, le différend sera soumis à un arbitre à désigner soit de commun accord entre parties, soit à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal Civil de Dinant à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre statuera on amiable compositeur dispensé des règles et délais de procédure. Ses décisions seront souveraines et sans appel.

Article 49 : Destruction - reconstruction

En cas de sinistre, la destruction peut être totale ou partielle. Elle sera considérée comme totale lorsque les 3/4 des biens communs et privatifs seront détruits.

Dans le cas de destruction partielle, la reconstruction est obligatoire sur base des plans primitifs sauf décision contraire de l'Assemblée Générale prise à la majorité des voix.

Les indemnités éventuelles obtenues des compagnies d'assurances seront affectées par l'administrateur-secrétaire ou sous son contrôle, à cette reconstruction.

Si le montant de ces indemnités est insuffisant, le sold débiteur sera à la charge des copropriétaires dans la mesure de leurs quote-parts dans les parties communes pour ce qui est de la reconstruction des parties communes, et à la charge exclusive du propriétaire intéressé pour ce qui

effectuées dans les délais normaux. L'entretien des bois extérieurs doit être effectué tous les deux ans avec un produit obligatoirement acquis chez l'administrateur-secrétaire.

A défaut d'exécution de cet entretien, l'administrateur secrétaire le fait faire aux frais du propriétaire.

Des dommages et intérêts peuvent être réclamés par la communauté contre les propriétaires qui auraient violé ces obligations.

Article 39 : Enseigne - réclames - objets ménagers - valve

Aucune enseigne ou réclame ne peut être placée sur les parcelles, même par les avis de location ou de vente.

Dans ces deux derniers cas, des avis pourront être affichés avec l'autorisation de l'administrateur-secrétaire, au valve de la propriété.

Il est toléré de faire pendre du linge de manière discrète à l'arrière du chalet ou caravane.

Article 40 : Détritus

Chaque propriétaire doit disposer de sacs-poubelles agréées par la comparante et d'une capacité de 15 litres minimum et 25 Kgs maximum. Dans le cas d'impossibilité pour le service d'ébouage de les prendre sur place, ils seront obligatoirement déposés à un endroit indiqué par l'administrateur-secrétaire ou le concierge.

Aucun détritus ne peut être jeté ou déposé sur les parties communes sous peine d'amendes à déterminer par l'Assemblée Générale.

Article 41 : Eau - électricité

Aucun recours n'est admis en cas de rupture d'eau ou d'électricité contre qui que ce soit à l'exception des sociétés distributrices.

Chaque propriétaire de chalet est tenu de laisser l'accès aux administrateurs et administrateurs-secrétaires en vue d'entretiens ou de contrôles éventuels, et de permettre sur leur propre réseau ou canalisation de raccordement, la fixation d'une nouvelle ligne vers un autre chalet éventuel.

Article 42 : Commerce ambulant

La vente et l'achat de denrées et boissons ne peuvent avoir lieu que dans le club house.

Article 43 : Feux

Aucun feu n'est toléré sur les parties communes sauf s'il est illuminé par le concierge et surveillé par lui dans le cadre de sa mission.

Article 44 : Jeux et sports

Un aire de jeux est réservé d'une part pour les adultes, d'autre part pour les enfants, qu'il s'agisse de jeux ou de sport, ceux-ci ne peuvent être exercés que dans cette zone.

Les parents ont l'obligation de surveiller personnellement leurs enfants à cet égard et supportent la responsabilité.

Il est à remarquer que les parcelles 136 et 137 comprises dans cette zone sont destinées à l'implantation de une caravane par parcelle.

Cette zone I est reprise sur le plan en teinte blanche et présente une surface de six hectares septante-neuf ares seize centiares.

- Une ZONE II reprise sur le plan en teinte jaune et comprenant parmi les biens communs :

- les voiries principales
- les voiries secondaires
- le chemin de vidange
- le réseau eau - électricité pour partie.

Cette zone présente une superficie de un hectare douze ares cinquante-quatre centiares (1 ha. 12a. 54 ca.)

- Une ZONE III de biens communs (teinte violette) constituée par les parcelles 98, 189 et 228 et destinée au parking commun pour environ vingt-cinq voitures.

Sa superficie est de cinq ares quarante-deux centiares. - Une ZONE IV de biens privatifs destinée à fournir des services communautaires et constituée par les parcelles 154 et 153 pour une surface de vingt ares vingt-six centiares. (20 ares 26 centiares). (bleu).

Elle comprendra la réception, infirmerie, téléphone, club house et éventuellement une piscine.

- Une ZONE V de biens communs destinée aux jeux et sports pour enfants et adultes. Elle se compose des lots 33, 56, 71, 78, 87, 110, 115, 138, 152, 157, 161, 167 et 173 (teinte rouge) et d'une superficie de quarante-six ares un centiare (46a. 01ca.)

- Une ZONE VI de biens communs constituée par l'écran de verdure ou protection pour dissimuler le parc par rapport au chemin communal et d'une superficie de vingt-sept ares soixante-et-un centiares (27a. 61 ca.) (teinte verte).

Tous les biens des ZONES II, III, V et VI sont destinés à être affectés à l'utilisation des biens des ZONES I ET IV comme leurs accessoires.

Les chemins de vidange situés :

- à l'ouest des parcelles 18 à 21
- au sud des parcelles 43 à 49
- entre les parcelles 132 et 208

doivent donner accès aux propriétés riveraines du parc.

ARTICLE 7 : MISE SOUS REGIME DE COPROPRIETE FORCEE ET PERMANENTE

En sa qualité de propriétaire et de lotisseur, la comparante entend soumettre les parties communes dont question à l'article précédent, au régime de l'article 577bis du Code Civil, et plus spécialement au paragraphe neuf de cet article ainsi qu'aux prescriptions du présent acte.



W 256736



Par l'effet de ces déclarations, il est créé des privés formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, mutations entre vifs ou per décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie privative et exclusive constituée par " la parcelle " et une quote-part dans les parties communes en copropriété et indivision permanente et forcée.

En conséquence, chaque lot tel qu'il sera déterminé dans le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, comprenant en un ensemble indivisible, une parcelle ou les biens privatifs désignés à la zone I à l'article de la division et comme accessoires, la fraction lui afférente dans les parties communes.

Il en résulte que toute aliénation ou constitution de droit réel grevant ou profitant à un bien privatif emportera aliénation, gravement au profit, non seulement du dit bien privatif mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

ARTICLE 8 : REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

Pour leur répartition entre biens privatifs, les parties communes ont été divisées en deux cent vingt-deux cent vingtièmes.

Les quotités attribuées à chaque bien privatif ont été déterminées " ne varietur " par la comparante et établies comme suit :

- 1/220 à chaque parcelle de la ZONE I dont question à l'article VI du présent acte soit au total pour la ZONE I	210/220
- 10/220 aux biens privatifs de la ZONE IV	10/220
TOTAL GENERAL	220/220

La détermination des quote-parts dans les parties communes ci-avant opérée entraîne fixation des droits, avantages et charges profitant ou incombant aux propriétaires des biens privatifs.

ARTICLE 9 : REGLEMENT DE COPROPRIETE

Il est établi un règlement de copropriété relatif à la division des biens, à l'administration de l'ensemble immobilier, à l'entretien et éventuellement à la réfection des parties communes, notamment des piétonniers, des biens bâtis et zones vertes, à la jouissance des biens et aux détails de la vie commune.

Les dispositions et servitudes qui en résultent s'imposent à tous les acquéreurs de biens privatifs ainsi qu'à tous les titulaires de droits réels sur ceux-ci.

Il est en plus établi un règlement d'ordre intérieur soumis aux mêmes conditions de respect et de publicité que le règlement de copropriété. Les prescriptions qu'il édicte sont le minimum imposé par la loi. De ce fait, toute modification valablement prise à la majorité simple de l'Assemblée Générale ne pourront qu'en accentuer le prescrit.

Article 34 : Tranquillité - moralité

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité du complexe ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui de leur famille, celui des gens attachés à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

Les instruments de musique, radios, T.V. électrophones, etc., sont admis à la condition que leur utilisation n'incommode pas de manière anormale les autres habitants de l'ensemble. Ils sont interdits à l'extérieur à partir de vingt-deux heures.

Tous les appareils électriques devront être munis de déparasiteurs efficaces.

Toutes les parcelles devront être occupées décentement c'est-à-dire qu'elles ne pourront servir de maisons de passe, d'habitation de toute personne étant notoirement de mauvais vie ou mœurs.

Aucune activité ayant un caractère mal odorant, insalubre ou bruyant ne pourra être exercé dans l'ensemble immobilier.

Article 35 : Animaux

Les occupants ne pourront avoir d'autres animaux que chiens, chats et oiseaux domestiques, mais les dégâts que pourraient occasionner ces animaux seront à la charge exclusive de leur propriétaire.

L'Administrateur-secrétaire aura tous pouvoirs pour prendre, sous sa seule autorité, toutes mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient la tranquillité du parc résidentiel, ou nuiraient à sa propreté.

Article 36 :

Tout occupant voulant donner une réception plus bruyante que la normale est tenu d'en aviser ses voisins immédiats et doit recommander à ses hôtes de s'abstenir de causer du trouble lors des départs.

Article 37 : Matières dangereuses - incommodes et insalubres.

Il ne pourra être établi dans l'ensemble immobilier, aucun dépôt de matières dangereuses, incommodes et insalubres.

Aucun dépôt de matières inflammables ne peut être établi dans l'ensemble sans l'autorisation expresse et préalable du comité de direction.

Les appareils de cuisine et de chauffage au gaz, pétrole ou à l'électricité doivent être installés de manière à présenter toutes les garanties de sécurité et doivent être placés dans un endroit bien ventilé et à support peu conducteur de chaleur.

Article 38 : Travaux et entretien des châlets

Il ne peut rien être changé à l'aspect extérieur des châlets. Toutes les réparations indispensables doivent être

- leur mobilier contre les risques d'incendie et dégâts d'eau.
- leurs risques personnels ou risques locatifs, et sont tenus de présenter à l'administrateur-secrétaire, un certificat d'assurances contre ces risques, avant la prise en possession des biens privatifs.

CHAPITRE VI : TRAVAUX - ASPECT EXTERIEUR

Article 30 : Entretien

Les entretiens courants des parties communes (coupe des pelouses, taille des parterres, arbustes, haies et arbres, nettoyage des voiries et installations communes) seront effectués par les soins du concierge et d'autres personnes d'appoint éventuelles.

Les entretiens particuliers seront effectués soit par le concierge, soit par des spécialistes sous le contrôle de l'administrateur-secrétaire.

Article 31 : Réparations

Les réparations aux parties privatives qui sont indispensables, devront être effectuées par les propriétaires eux-mêmes qu'elles soient urgentes ou non urgentes.

Les réparations aux parties communes seront effectuées par la copropriété sous la surveillance de l'administrateur secrétaire dans les conditions suivantes :

- si elles sont urgentes, l'administrateur-secrétaire pourra les commander sans autorisation préalable de l'assemblée.
- si elles sont indispensables mais non urgentes, c'est le comité de direction qui décidera de leur commande après avoir jugé s'il y a lieu d'en référer à l'assemblée générale, laquelle déciderait dans ce cas à la majorité simple.
- si les réparations ne sont pas indispensables, c'est l'Assemblée Générale qui décide à la majorité des 3/4 des voix des présentes, la moitié au moins des copropriétaires étant présents.

Article 32 : Aspect Extérieur

Rien de ce qui concerne l'harmonie et le style du parc résidentiel qu'il s'agisse de biens privatifs ou de parties communes ne peut être entretenu, modifié ou réparé sans le souci de maintenir intact l'aspect extérieur tel qu'il a été défini par l'architecte.

Il en est particulièrement ainsi de la peinture des chalets et caravanes, boisement ou déboisement et clôtures.

Tous les travaux relatifs à ces biens ne peuvent être effectués que sous la surveillance de l'administrateur-secrétaire.

Chapitre VII : Jouissance et vie commune

Article 33 : Principe

D'une manière générale, tous les habitants de l'ensemble devront jouir de leurs biens privatifs et des biens communs dans la notion juridique du " bon père de famille " et éviter tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants.

ARTICLE 10 : MODIFICATIONS AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

a) les dispositions prévues aux articles 1 à 8, 10 à 20, 35 à 37 du dit règlement de copropriété ne peuvent être modifiées par l'assemblée générale qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

b) les dispositions prévues aux articles 9, 21 à 34 peuvent être modifiées à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

c) Toute nouvelle disposition éventuelle au dit règlement ne peut être décidée qu'à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans les cas repris sub b) et c), l'assemblée générale doit réunir la moitié au moins de tous les copropriétaires présents personnellement ou représentés et possédant ensemble plus de la moitié des parts de copropriété, à défaut et pour ces mêmes cas repris sub 1 et c) une nouvelle assemblée sera convoquée par pli recommandé adressé à tous les copropriétaires avec un préavis de quinze jours francs, laquelle assemblée délibérera valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents et représentés.

ARTICLE 11 : OPPOSABILITE AUX TIERS

Le présent acte et le règlement de copropriété ainsi que toutes modifications ou dispositions nouvelles apportées à ce dernier conformément à l'article 7 ci-dessus, doivent être, pour leur opposabilité aux tiers, soumis à la formalité de la transcription au bureau des hypothèques compétent.

ARTICLE 12 : MODIFICATION AUX PLANS

La comparante se réserve éventuellement le droit d'apporter aux plans ci-annexés et visés ci-dessus, toutes modifications qu'elle jugera utiles, notamment de réunir deux ou plusieurs parcelles privatives (en une seule, d'agrandir ou de réduire, une partie privative au détriment ou profit d'une autre partie voisine, de modifier en conséquence les quotités dans les parties communes afférentes à ces parties privatives.

Toutefois, les modifications ne pourront changer le montant des quote-parts des parties communes affectées à l'ensemble des parcelles privatives qui subiront les modifications, ni lever un copropriétaire dans son bien acquis et dûment enregistré et transcrit.

La nouvelle répartition des quotités entre les parties modifiées tiendra compte des surface et valeur respectives pour opérer la modification, mais cette répartition, une fois faite, restera souveraine.

Les acquéreurs des parties privatives, donnent mandat à la société comparante, et ce jusqu'à l'entier achèvement des ventes de pour eux et en leur nom. intervenir et stipuler à tous actes devant constater les éventuelles modifications dont question ci-dessus ou à toute assemblée générale.



W 236745



ARTICLE 13 : CONDITIONS GENERALES DE VENTE

1) Les ventes auront lieu sous les conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que les acquéreurs seront tenus d'exécuter et d'accomplir ponctuellement sous peine de résolution de la vente et de dommages-intérêts, toutes les obligations découlant du présent acte de base et du règlement de copropriété qui y est annexé.

Les différentes parcelles privatives sont vendues suivant les divisions opérées ci-avant, sous réserve des modifications apportées à déterminer dans l'acte de vente à intervenir.

2) Les acquéreurs seront propriétaires des parcelles acquises par eux, par le seul fait de la vente;

Ils en auront la jouissance et seront redevables des charges à compter du jour qui sera fixé dans les conditions du contrat de vente.

3) L'acquéreur pourra, avant le paiement total du prix convenu et l'accomplissement de toutes les obligations auxquelles il serait tenu, affecter en hypothèque, tout ou partie des biens acquis par lui, en garantie et à la sûreté d'une opération de prêt ou d'ouverture de crédit, mais seulement aux conditions suivantes :

a) les fonds provenant de l'opération devront en tout premier lieu être affectés au paiement intégral du prix ou du solde du prix restant dû à la vendeuse à laquelle il sera donné délégation.

b) le montant net de la somme empruntée devra être suffisant pour couvrir la vendeuse du solde du prix restant dû.

Sous ces conditions, la vendeuse consentira à renoncer à son privilège, à son inscription d'office et à l'action résolutoire.

4) Les acquéreurs supporteront toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, et profiteront de celles actives qui pourraient exister sur la parcelle qu'ils achètent, le tout à leurs risques et périls, et sans recours contre la vendeuse.

ARTICLE 14 : DESTINATION DES PARCELLES

Toutes les parcelles de la ZONE I dont question à l'article 6 relatif à la division sont destinées à la construction d'un chalet choisi parmi les trois types agréés par la comparante, et pour lequel l'acquéreur ou le preneur constructeur devra obtenir un permis de bâtir.

Il est à remarquer que les parcelles 136 et 137 sont pour des raisons particulières, réservées à l'implantation de caravanes.

Cependant, la comparante se réserve le droit de changer la

Doivent obligatoirement être couverts contre l'incendie et risques accessoires prévus par la loi et la police-type incendie de 1957 ainsi que contre les dégâts d'eau, les parties communes d'une part, chaque partie privative d'autre part. Tous ces risques seront couverts par une police collective pour les parties communes, par des polices individuelles souscrites auprès d'une compagnie agréée par la société pour les risques personnels des propriétaires.

Article 24 : Représentation des copropriétaires.

L'Administrateur-secrétaire est habilité de plein droit pour représenter les copropriétaires à l'égard des assureurs sans devoir justifier d'une décision préalable de l'Assemblée Générale.

L'Administrateur-secrétaire souscrit les contrats d'assurances collectives, acquitte les primes, encaisse les indemnités au profit des copropriétaires sous sa seule quittance.

Article 25 : Recours par les voisins du parc résidentiel

L'assurance couvre les propriétaires et usagers du parc résidentiel contre les recours des voisins, que l'incendie ait pris naissance dans une partie commune, une partie privative ou une partie occupée à un titre quelconque par un propriétaire ou par un tiers.

Article 26 : Renonciation au recours entre propriétaires.

Pour ce qui concerne leurs rapports, les propriétaires renoncent formellement à leur droit d'exercer un recours quelconque contre l'un d'eux ou contre la copropriété, du chef de la communication du feu d'une partie du parc résidentiel à une autre (cette partie fût-elle commune ou privative) ou aux objets se trouvant dans ce parc résidentiel.

Article 27 : Renonciation au recours par les usagers

Les propriétaires s'engagent à faire renoncer les habitants de leur lot à tous recours tant contre eux-mêmes que contre les autres habitants de l'immeuble, pour dommages subis dans les conditions envisagées à l'article précédent.

Ils sont personnellement tenus en cas d'inexécution de cet engagement.

Article 28 : Indemnités pour sinistres

Sauf le droit de l'Assemblée Générale de donner à l'administrateur-secrétaire des instructions particulières pour le dépôt des indemnités de polices collectives dans un établissement déterminé, celui-là encaisse valablement ces indemnités et en donne valable quittance.

Sans préjudice de ce qui est dit à l'article relatif à la reconstruction, l'administrateur pour les parties communes et chaque propriétaire pour son bien privatif doivent affecter les indemnités à la réparation des dommages.

Article 29 : Assurances du mobilier - Risques personnels et locatifs.

Les copropriétaires ou occupants à un titre quelconque des parcelles sont tenus de couvrir par des assurances :

Les fonds de réserve constitués des versements de chacun des copropriétaires appartiennent à ceux-ci mais demeurent bloqués en vue de leur affectation déterminée à l'alinéa ci-après. Il est également précisé qu'en cas de vente d'une propriété privée, l'acquéreur est subrogé dans tous les droits du vendeur dans lesdits fonds qui passent ainsi à l'acquéreur, sous réserve de tous comptes - à établir entre parties. Les intérêts produits par ces fonds de réserve pourront être répartis annuellement aux copropriétaires au prorata de leurs interventions respectives.

Le fonds de réserve ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes générales ou spéciales, c'est-à-dire au paiement des travaux incombant normalement à un propriétaire (et non à un locataire).

Article 20 : Bilan

L'Administrateur-secrétaire présente annuellement ses comptes à l'Assemblée Générale pour approbation.

Ces comptes sont adressés aux copropriétaires au moins quinze jours francs avant l'assemblée générale.

Article 21 : Recettes communes

Les recettes pouvant provenir des parties communes ou des indemnités dont question à l'article 17 sont acquises à la copropriété.

L'Administrateur-secrétaire a mandat pour les encaisser et en donner bonne et valable quittance.

CHAPITRE V : Responsabilité - Assurances

Article 22 : Responsabilité - couvertures

Tous les copropriétaires sont responsables aux conditions de l'article 1386 du Code Civil, du fait de leurs biens privés d'une part et du fait des biens communs dans la mesure de leurs quote-parts dans ceux-ci d'autre part. Ils sont également responsables aux conditions de l'article 1384 du C.C. des faits du personnel employé par la copropriété dans la mesure de leur quote-part et des faits des membres de leur famille et gens attachés à leur service personnel.

Toutes ces responsabilités devront être couvertes par une assurance collective pour ce qui concerne les responsabilités de la copropriété, par des polices individuelles pour les responsabilités personnelles de chaque propriétaire privatif, police souscrite auprès d'une compagnie agréée par la Compagnie.

Toutes les polices devront contenir la stipulation expresse suivante :

" Sont considérés comme tiers au présent contrat, les copropriétaires, les locataires, occupants à un titre quelconque, l'administrateur-secrétaire, le concierge ainsi que toutes autres personnes au service de la copropriété ou d'un habitant du parc résidentiel. "

Article 23 : Risques à couvrir - Intérêts assurés

L'Assemblée Générale détermine les risques à couvrir et le montant à assurer.

destination des parcelles non vendues afin de s'adapter à une éventuelle évolution du marché.

ARTICLE 15 : SERVITUDES ET OBLIGATIONS

La réalisation et la construction de l'ensemble immobilier sont susceptibles d'entraîner l'existence de divers états de fait qui, par la division en propriétés privatives distinctes seront générateurs de servitudes du père de famille (article 692 et suivants du Code Civil) et d'obligations diverses à charge des occupants.

a) Servitudes du père de famille

Dans cette catégorie il faut ranger non limitativement :

1°) Les servitudes de vue ou de surplomb qui pourraient exister d'un bien sur un autre ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice versa).

2°) L'existence et le passage à travers des propriétés privées ou des parties communes, de canalisations et conduits de toute nature (égouts, eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision et caetera)

3°) L'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eau pluviale, d'égouts, d'eaux usées, chambres de visites et caetera.

4°) Et en général, l'existence dans les propriétés privées et dans les parties communes de tous appareillages ou services communs au sens le plus large ainsi que toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

b) Servitudes conventionnelles.

1°) Des servitudes de passage sont établies respectivement à charge des parcelles 186 et 181 au profit des lots 157 et 161 qui sont des plaines de jeux.

Les servitudes de passage devant s'exercer sur une bande de la parcelle déterminée au plan (largeur ; deux mètres).

2°) En cas de déboisement des terrains sis au Sud et Sud-Ouest du parc, l'écran de verdure devra être prolongé comme prévu au cahier des prescriptions urbanistiques, avec approbation du service du Plan Vert.

3°) Chaque propriétaire de parcelles devra supporter tous travaux de fouille éventuellement nécessaires sur sa parcelle.

4°) Le chauffage électrique est toléré. Il peut-être interdit s'il devient une cause de nuisance ou d'insuffisance de capacité générale.

c) Obligations diverses

La construction de l'ensemble immobilier étant réalisée sur des parcelles de terrain qui au fur et à mesure de la vente de parcelles deviendront la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, il y aura pour autant que de besoin dans chaque acte de vente, renonciation par le comparant au profit de chaque acquéreur au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire des quotités du sol, et d'autre part renonciation par



N° 236746



sixième feuillet

les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas à la parcelle acquise par eux avec les quotités y afférentes dans les parties communes.

ARTICLE 16 : EXPROPRIATION

En cas d'expropriation, il importe de distinguer :

- a) si l'expropriation porte sur des parties privatives, dans ce cas, l'indemnité promériterà au propriétaire de la dite partie.
- b) si l'expropriation porte sur des parties communes, le produit en sera versé à la copropriété.
- c) si l'expropriation porte sur des parties privatives destinées à apporter des services aux propriétaires de parcelle, le bénéficiaire de l'indemnité sera tenu d'affecter l'indemnité à la recréation des services originaires.

Jusqu'à ce que la société venderesse reste propriétaire de parcelles privatives, mandat lui est donné de traiter avec le pouvoir expropriant en ce qui concerne les parties communes. Ultérieurement, c'est l'assemblée générale qui sera seule maître de donner mandat.

- d) les quotités de copropriété étant, dans le cas d'expropriation, diminuées, un nouveau tableau des quotités sera établi, augmentant la quote-part des propriétaires privés dans les communes, sans que l'opération donne lieu à paiement pour ces quotités.

ARTICLE 17 : CHEMIN D'ACCES

La partie du chemin communal n° 13 qui donne accès au parc ne fait pas partie de la copropriété (ZONE 7 teinte brune).

L'entretien de la partie de ce chemin qui traverse le parc et dont la superficie est de dix-sept ares douze centiares sera entretenue avec les voiries du parc aux frais de la copropriété.

ARTICLE 17 BIS : EQUIPEMENT DU PARC

Le parc doit être équipé de :

- d'un dépôt réservé au matériel d'entretien du parc
- d'une poubelle avec couvercle d'une contenance minimale de cinquante litres pour chaque groupe de quatre parcelles.
- d'un moyen d'évacuation ou de destruction, au moins hebdomadaire des ordures.
- d'une cabine téléphonique publique.

ARTICLE 18 : ARRETE ROYAL DU 30 OCTOBRE 1973

Le parc résidentiel " LES BRULINS " étant soumis à l'A.R. du trente octobre mil neuf cent septante-trois (Mon. Belge du vingt-et-un décembre mil neuf cent septante-trois, page 14730) est réputé non écrite toute disposition du présent acte de de ses annexes contraire au dit arrêté royal.

Tous les copropriétaires sont tenus de s'y conformer notamment en ce qui concerne l'aménagement des parcelles.

En outre, toutes les sommes restant encore impayées cinq semaines après leur échéance feront l'objet d'une mise en demeure du défaillant par lettre recommandée lui envoyée par l'administrateur-secrétaire, et se verront de plein droit majoré d'une somme forfaitaire pour inexécution fondée sur l'article 1152 du Code Civil et fixée forfaitairement à dix pour cent du montant dû et ce sans préjudice toujours à l'exigibilité du montant principal et à tous autres dommages et intérêts.

A titre de pénalités complémentaires, le défaillant devra payer à la copropriété une somme égale aux frais de justice et d'avocats exposés par elle via l'administrateur-secrétaire ou le président.

Le sort des charges communes en cas de mutations est réglé comme il est dit à l'article 5 du présent règlement.

A défaut de paiement par les copropriétaires de leur provision ou quote-parts des dépenses communes dans la quinzaine qui suit la mise en demeure, l'administrateur-secrétaire pourra avec l'autorisation du comité de direction, recourir à tous les moyens judiciaires de recouvrement.

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droit sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes audit lot.

Le paiement des relevés n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'Assemblée Générale.

Article 18 : Provisions

Tous les copropriétaires doivent verser au prorata de leurs parts de copropriété, une provision à un fonds de provision, pour permettre à l'administrateur-secrétaire de faire face aux dépenses communes courantes.

Le montant de la provision est fixé par l'Assemblée Générale et versé au plus tard un mois après celle-ci.

La date limite sera affichée au valde de la propriété.

La première fois, le montant de la provision sera fixé par la comparante et perçu par elle au moment de la passation de l'acte de vente des biens privés.

Article 19 : Fonds de réserve

Moyennant décision de l'assemblée générale, il peut être constitué un ou des fonds de réserve qui seront alimentés par des cotisations payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations sera fixé par le comité de direction, et la hauteur du fonds sera déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés/

Le placement de ce fonds sera effectué suivant les directives du comité de direction.

Le concierge peut exercer d'autres professions dans la propriété. Il ne reçoit d'ordre que de l'administrateur-secrétaire. Il est engagé à l'année et il est révocable par le comité de direction à condition de respecter la législation sociale en vigueur. Son salaire est fixé par l'assemblée générale.

Toutefois, pour la première fois, la comparante se réserve le droit de le nommer pour cinq ans maximum et de fixer son salaire mensuel.

CHAPITRE IV : CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 16 : Définition des charges communes

Les charges communes sont d'une manière générale les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et les réparations des parties communes, les primes d'assurances diverses relatives aux biens communs, les frais éventuels de reconstructions en cas de sinistre, les rémunérations de l'administrateur-secrétaire, du concierge et de toute autre personne d'appoint, l'acquisition, l'entretien et les réparations du matériel nécessaire à l'usage des parties communes, tous les frais d'administration, les frais de remplacement de choses communes, les frais de consommation d'eau et d'électricité, cette énumération n'étant pas limitative.

Sauf exception, les charges sont divisées et réparties entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits respectifs dans la copropriété.

Nul ne peut augmenter les charges communes pour son propre usage sans autorisation expresse et préalable du comité de direction.

Il est à noter que l'entretien de la partie du chemin communal n° 13 située dans le parc et pour une surface de dix-sept ares douze centiares est déclaré charge de la copropriété.

Article 17 : Règlement et recouvrement

L'Administrateur-secrétaire tient la comptabilité de l'indivision générale et de chacun des copropriétaires dans celle-ci suivant un plan et au moyen de documents approuvés par le comité de direction. Il ouvrira un ou plusieurs comptes rubriqués en banque, à son nom, ou seront centralisées les opérations de fonds concernant la copropriété; les intérêts de ces comptes feront partie des recettes communes. Le tout sera fait sous le contrôle et les directives éventuelles du comité de direction.

Tout compte débiteur doit se solder dans la huitaine de la réception. A défaut de règlement dans le délai imparti le compte sera de plein droit, majoré d'une indemnité d'exécution fondée sur l'article 1152 du Code Civil, fixée à un demi pour cent par quinzaine de retard au profit de la caisse commune sans préjudice à l'exigibilité du principal.

Le présent acte et le règlement de copropriété contiennent d'office les clauses prévues à l'article deux de cet arrêté.

ARTICLE 19 : ANNEXES

La comparante nous a remis pour être annexé aux présentes, le plan de l'ensemble qui sera signé "ne varietur" par la comparante et sera soumis à la formalité de la transcription en même temps que les présentes.

ARTICLE 20 : FRAIS

Les frais du présent acte de base sont à charge des acquéreurs des parcelles privatives en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

ARTICLE 21 : DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes.

ARTICLE 22 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la société fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : GENERALITES

Article 1 : Principe

En application de l'article 577bis du Code Civil plus spécialement dans son paragraphe premier et en exécution de l'article 25 de l'acte de base, il est établi (à ce dernier) un règlement de copropriété qui doit régler les problèmes issus de la division opérée à l'acte de base et notamment l'administration des biens, leur conservation, réparation ou reconstruction, leurs statuts, les droits et obligations des propriétaires, la jouissance des biens et les détails de la vie commune.

Les dispositions et les servitudes qui en résultent sont de statut réel et s'imposent à tous les propriétaires et ayants droit, ou ayants cause à n'importe quel titre.

Leur opposabilité aux tiers est assurée par la transcription hypothécaire en même temps que l'acte de base.

Article 2 : Publicité

Tous les acquéreurs de biens privés recevront à la signature de l'acte de vente, un exemplaire de ce règlement.

Un exemplaire sera accessible à tout le monde au bureau de l'immeuble, ou chez le concierge.

Tous les locataires ou occupants à un titre quelconque pourront s'en procurer des exemplaires à leur frais chez l'administrateur-secrétaire. Ce dernier sera tenu de le tenir à jour et de notifier aux propriétaires les modifications éventuelles.



W 236747



septième feuillet

Article 3 : Respect du Règlement de copropriété

Tous les propriétaires s'engagent à respecter les prescriptions de ce règlement comme le ferait un bon père de famille. Ils sont responsables de l'observation de ces règles par les membres de leur famille, leurs gens de services et leurs amis.

Sans préjudice des recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui qui ne respecterait pas le présent règlement, l'assemblée générale pourra décider de la création d'amendes à charge des contrevenants. Ces amendes seront considérées comme des recettes communes.

CHAPITRE II : BIENS PRIVATIFS

Article 4 : Biens privés

En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens privés, avec tous les droits et obligations attachés à la propriété et dans les limites accordées par les lois et le présent règlement.

Ils ne peuvent en tout cas rien faire qui puisse nuire aux droits des autres propriétaires ou compromettre la destination et l'utilisation normale soit de leur parcelle, soit de tout ou partie du parc résidentiel.

Il est interdit de diviser une parcelle et d'en céder une fraction même à un autre propriétaire, fût-il voisin.

Tous ces biens privés, peuvent avec la fraction des parties communes leur attachées, faire l'objet de droits réels, mutations et tous autres contrats.

Article 5 : Aliénation

Toute mutation de biens doit être notifiée à l'administrateur-secrétaire qui tient à jour la liste des copropriétaires, par les soins des parties dans les deux mois de sa date, soit par l'envoi recommandé, soit par la remise contre accusé de réception d'une attestation émanant du notaire instrumentant de la mutation entre vifs ou liquidateur de la mutation pour cause de décès et mentionnant la date de la nature de la mutation, l'identité et le domicile de l'acquéreur;

Jusqu'à cette notification; l'ancien propriétaire ou ses ayants droit ou ayants cause sont tenus solidairement et indivisiblement aux charges afférentes au bien muté, un compte des charges communes étant dressé à la date de cette notification.

Article 6 : Baux

Un propriétaire peut donner sa parcelle bâtie ou non, en location, il est seul responsable du respect par son locataire de la charte de copropriété; il conserve son droit de vote et ne peut le céder à son locataire, le mandat à celui-ci restant possible.

La location doit se faire à des personnes d'une honorabilité incontestable et sur l'entièreté de la parcelle bâtie ou non en ce compris les quote-parts indivises.

actées dans le livre des procès-verbaux.

3) Réunir et présider le comité de direction.

b) L'Administrateur-secrétaire

Ressortent de sa compétence :

En tant que secrétaire :

1) Vérifier si les voix nécessaires sont présentes à l'assemblée générale afin quelle puisse décider valablement.

2) Envoyer les invitations pour les assemblées.

3) Faire le rapport des assemblées générales, des réunions du comité de direction.

4) se charger de la correspondance de la communauté.

5) Exécuter certaines tâches au nom des copropriétaires

6) Conserver les archives de la communauté et les garder à la disposition des propriétaires.

En tant qu'administrateur :

1) Prendre soins des biens, éléments, installations et services de la communauté, prendre les dispositions nécessaires et les proposer au comité de direction.

2) Préparer un budget annuel et un projet de financement et les soumettre à l'assemblée générale.

3) Prendre soins de la conservation et de l'entretien des biens communautaires, faire effectuer les réparations comme il sera dit ci-après.

4) Faire exécuter les décisions prises et prendre soin de la collecte des fonds nécessaires.

5) Exécuter toute autre tâche lui confiée par l'assemblée ou le comité de direction.

c) Membres du comité de direction

Ressortent de leur compétence :

1) Traiter les plaintes des propriétaires.

2) Participer à la politique du comité de direction

3) Exécuter les tâches lui imposées par le comité de direction.

d) Concierge

Ressortent de sa compétence :

1) Contrôle du bon état des installations pour la prévention contre l'incendie.

2) Entretien ordinaire des parties communes.

3) Contrôle de la circulation dans la propriété

4) Contrôle du bon ordre dans zones de jeux et de sports

5) Entretien des zones vertes

6) Déposition des poubelles sur la voie publique dans la mesure où le service d'ébouage ne peut les enlever sur place.

7) En cas d'absence de propriétaires, réception d'envois postaux urgents.

8) Rapport à l'administrateur-secrétaire de chaque infraction au présent règlement.

Les procurations doivent être annexées aux procès-verbaux.

Tout co-proprétaire peut consulter le registre ou en prendre copie, sans déplacement à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence de l'administrateur-secrétaire.

Article 13 : Assemblée Générale extraordinaire

En dehors de l'assemblée générale statutaire, des assemblées extraordinaires peuvent être convoquées à la diligence du président, aussi souvent qu'il est nécessaire.

L'assemblée extraordinaire doit être convoquée en tout cas sur la demande de co-proprétaires possédant ensemble au moins cinquante parts de copropriété.

En cas d'inaction du président et de l'administrateur-secrétaire pendant plus de quinze jours, l'assemblée est convoquée valablement par l'un des co-proprétaires.

Les convocations aux assemblées générales extraordinaires sont envoyées quinze jours d'avance à tous les co-proprétaires par lettre recommandée ou par tout autre moyen jugé légal; elles indiquent l'ordre du jour.

Article 14 : Comité de Direction et Administrateur-secrétaire.

L'Assemblée générale élit dans son sein, un comité de direction comprenant un président et deux membres, tous trois choisis parmi les copropriétaires.

Ils sont élus à la majorité simple et pour une année; en cas d'égalité des voix, le plus âgé sera préféré. Le comité de direction désignera soit en son sein, soit ailleurs (co-proprétaires ou non), un administrateur-secrétaire dont les fonctions seront précisées ci-après.

Les décisions seront prises par majorité de voix; la voix du président est décisive.

L'Administrateur-secrétaire choisira un concierge s'il le désire ou si l'Assemblée le lui impose; il pourra lui-même exercer ces fonctions. La durée du mandat de l'administrateur-secrétaire est d'une année.

Leurs rémunérations sont fixées par l'Assemblée.

Toutefois, pour la première fois, la comparante se réserve le droit de choisir elle-même l'administrateur-secrétaire, et ce pour une durée de cinq ans maximum. Elle déterminera à son gré, pour ce mandat, le mode de contrat qui liera l'administrateur-secrétaire à l'ensemble des copropriétaires et le montant de sa rémunération.

Article 15 : Compétences

a) Le Président :

Ressortent de sa compétence :

1) La représentation de la communauté dans les affaires juridiques.

2) La présidence de l'Assemblée générale des propriétaires et y veiller à ce que les décisions prises soient

Les propriétaires doivent faire référence dans les baux à l'acte de base, règlement de copropriété et autres consignes ou décisions, formant ensemble la charte de copropriété, et la mention suivant laquelle les locataires déclarent en avoir connaissance, la bien comprendre et s'engager à la respecter.

Les baux devront également contenir la mention suivant laquelle les locataires doivent assurer leur mobilier, leurs risques locatifs et leurs responsabilités civiles et autres à l'égard des autres copropriétaires ou tous tiers.

Le propriétaire bailleur devra remettre un exemplaire du bail à l'administrateur-secrétaire.

En cas de bail verbal, il devra remettre un accusé de réceptior de la charte de copropriété contenant l'engagement du locataire de vouloir la respecter.

L'administrateur-secrétaire est mandaté pour porter à la connaissance des locataires toutes modifications à cette charte. En cas d'inobservance de la charte par le locataire, son bailleur s'engage, après mise en demeure, à demander la résiliation du bail.

L'administrateur-secrétaire n'a en principe de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires.

Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser l'administrateur-secrétaire à percevoir directement auprès des locataires, la contribution aux dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes des charges communes peuvent être scindés en deux parties, savoir :

- 1) les dépenses locatives
- 2) les dépenses de grosses réparations

Les arrangements entre bailleurs et locataires doivent être pris en fonction de cette division.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef du locataire et ne décharge en rien l'obligation du bailleur aux dépenses communes.

De ce fait, les conventions de bail doivent contenir toutes les dispositions nécessaires à éviter tous incidents pour les copropriétaires d'un défaut de paiement des charges par le locataire.

Article 7 : Modification de biens privés

Les propriétaires pourront apporter des modifications diverses à leurs biens privés.

Cependant, les modifications touchant à l'aspect extérieur des constructions et au hoisement et clôtures ne pourront être effectuées qu'avec l'autorisation de l'Assemblée Générale et en respectant les prescriptions urbanistiques.

Article 8 : Choses communes

Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes suivant leur destination naturelle et cela dans



W 236740



huitième et dernier feuillet.

le respect de la notion du " bon père de famille " et sous les précisions et réserves découlant de la loi et de la charte de copropriété.

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'édifice:

Les choses communes ne pourront être alinées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privés dont elles sont l'accessoire et pour les quotités afférentes à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel atablis sur un bien privé grèvent de plein droit les fractions de choses communes qui en dépendent.

Article 9 : Modification aux choses communes

Aucune modification ne peut être apportée aux choses communes sans une décision de l'assemblée générale délibérant à la majorité absolue des voix, la moitié des copropriétaires au moins étant présents.

Si la modification intéresse des copropriétaires déterminés, elle peut être autorisée à charge de ces copropriétaires intéressés.

Toute modification ne peut être exécutée que sous la surveillance de l'architecte du parc résidentiel.

CHAPITRE III : ADMINISTRATION DU PARC RESIDENTIEL

Article 10 : Assemblée Générale

L'Assemblée Générale est composée de tous les copropriétaires.

Elle est maîtresse des intérêts communs des copropriétaires.

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

L'Assemblée réunie et délibérant dans les conditions spécifiées au présent règlement, oblige par ses délibérations, tous les copropriétaires intéressés sur les points figurant à l'ordre du jour, même les absents, les dissidents et les incapables.

L'Assemblée Générale statutaire se tient d'office chaque année au cours du mois de mars.

Les convocations sont envoyées par lettre recommandée quinze jours à l'avance, par les soins de l'administrateur-secrétaire.

Elles sont valablement envoyées à l'adresse certifiée exacte qui doit être remise par chaque copropriétaire à l'administrateur-secrétaire.

Une convocation générale avec ordre du jour est affichée au valve de la propriété.

Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués clairement dans la convocation.

L'Assemblée générale statutaire, délibère notamment sur les comptes de gestion de l'immeuble le budget des dépenses, la désignation des membres du comité de direction et de l'administrateur-secrétaire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur l'ordre du jour.

Article 11 : Mandats

Tout copropriétaire peut se faire représenter par mandataire, à une assemblée générale.

Sont seuls admis comme mandataire :

a) L'Administrateur-secrétaire.
b) toute personne ayant un droit réel sur tout ou partie de l'immeuble.

c) toute personne majeure, parents en ligne directe avec un titulaire de droit de propriété ou d'usufruit;

d) les locataires

Le mandat doit être écrit.

Il doit à peine de nullité stipuler qu'il est général ou spécial.

Les copropriétaires indivis d'une parcelle tant majeurs que mineurs ou incapables, les usufruitiers et nus-propriétaires doivent être convoqués aux assemblées.

Ils ont le droit d'y assister avec voix consultative à la condition d'élire parmi eux un représentant avec voix délibérative pour voter au nom de la collectivité.

Article 12 : Délibérations - votes

Sans préjudice des dispositions du présent règlement qui imposent des conditions de présence, ou de vote plus rigoureuses, l'assemblée doit, pour pouvoir délibérer valablement réunir plus de la moitié des parts de copropriété.

Si l'assemblée ne réunit pas les conditions de présence requise, une nouvelle assemblée est convoquée qui délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et représentés.

Les décisions de l'assemblée générale à prendre concernant la gestion et l'entretien de la propriété doivent être prises à la majorité des voix des présents et représentés.

En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

Les décisions concernant les droits de copropriété, les modifications à la propriété, au statut immobilier et en général, tout ce qui est relatif à des droits réels, doivent être prises à l'unanimité des voix des présents et représentés.

Les co-propriétaires absents, bien que dûment convoqués sont réputés être favorables aux décisions prises.

L'ordre du jour indique spécialement les points requérant un vote d'unanimité.

Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses parts de copropriété.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président ou par le co-propriétaire qui en remplit les fonctions, ainsi que par les co-propriétaires qui en font la demande.