

36-T-10/01/2002 - 02994

Première page

N° 39.- Acte du 19 Février 2002.

10 AVR. 2002

289M

L'AN DEUX MIL DEUX.

Le DIX-NEUF FEVRIER.

Par devant Maître Marc VANNOORBEECK, Notaire à la
résidence de Xhoris.

A XHORIS.

A COMPARU:

DE BASF



Marc VANNOORBEECK
NOTAIRE
Rue de H.
4150 XHORIS
Tél. 04/389
Fax 04/389

Ci-après dénommée " LE PROPRIETAIRE DES
CONSTRUCTIONS" ou le comparant.

1°) Aux termes d'un acte de renonciation reçu par le
Notaire Marc VANNOORBEECK, soussigné à l'intervention du
Notaire Pierre LEMOINE de résidence à Harzé, en date du
onze février deux mil deux, en cours de transcription au
deuxième bureau des Hypothèques de Liège, le comparant a
obtenu l'autorisation de construire sur le bien ci-après
décrit un ensemble immobilier dénommé

"RESIDENCE AQUALYS".

2°) Une demande a été introduite suivant accusé de
réception complet en date du onze avril deux mil un, par
le comparant, tendant à l'octroi d'un permis d'urbanisme
à délivrer par la Commune d'Aywaille. Ce permis a été
délivré le trois octobre deux mil un. Il restera ainsi
que ses annexes joint au présent acte pour former un tout
indivisible avec celui-ci.

3°) Le comparant entend implanter sur le terrain un



AM0114268

ACT BAS 2002-02-19 résidence A

Premier rôle

projet immobilier consistant en la construction d'un immeuble résidentiel avec les appartements et bureaux, caves, garages-emplacements et garages-couverts, ensemble destiné en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts.

4°) Le présent acte crée les statuts du bien qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, et du règlement de copropriété.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété.

TITRE I. - ACTE DE BASE

I. Description du bien: COMMUNE D'AYWAILLE, première division, anciennement AYWAILLE.

a) Une remise sise rue des Soeurs, +1, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 1170/G/2 d'une contenance de deux ares soixante deux centiares.

b) Un garage sis rue des Soeurs, +1, cadastré ou l'ayant été section A numéro 1170/02/C d'une contenance de un are quatre-vingt-cinq centiares.

Ces biens étant destinés à être abattus pour y ériger ledit immeuble à appartements.

ORIGINE DE PROPRIETE

troisième page.

06296

feuille

[Handwritten signature]



deuxième page

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

Sur le terrain ci-dessus décrit sera érigé un immeuble à appartements multiples comprenant un second sous-sol avec caves, garages-couverts et garages-emplacements, un premier sous-sol avec caves et appartements, un rez-de-chaussée avec bureaux, trois étages avec appartements, une toiture et qui sera dénommé "RESIDENCE AQUALYS".

Le comparant déclare vouloir placer ce bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans et procès verbal dont question ci-après:

- d'une part, en parties privatives appelées "Bureaux", ou "appartements", ou "caves", ou "garages-couverts", ou garages-emplacements" 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 MILLE/millièmes (1.000/1000èmes) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement proprement dit, la cave, le bureau, le garage-couvert et le garage-emplacement ainsi qu'une

quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, il formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot privatif (appartement, bureau, cave, garage-couvert, garage-emplacement) avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

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

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants-droit ou ayants-cause à tous titres ultérieurs seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code Civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

III. Annexes aux statuts

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants:

1) Les différents plans dressés par Monsieur CONRADT André, architecte, domicilié à Verviers-Ensival, rue Grand'Ville, 22, inscrit à l'Ordre des Architectes sous le numéro 2441, à savoir:

- plan numéro 1/11 à 3/11, et 8/11 à 11/11, révision A
- plan numéro 4/11 à 7/11, révision A1

2) Le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Aywaille en date du trois octobre deux mil un.

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

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

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le Notaire détenteur de la minute. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront



1592591
même feuillet



désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

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

Il est précisé que l'implantation des équipements repris aux plans ci-annexés est purement indicative.

IV. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille

GENERALITES:

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

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

Il en est notamment ainsi:

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

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

SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES REPRISES DE

TITRES DE PROPRIETE ANTERIEURS

Le comparant nous déclare qu'il résulte de l'acte de vente du vingt cinq mai mil neuf cent quatre vingt sept reçu par Maître Pierre LEMOINE, dont question à l'origine de propriété, ce qui suit:

" 7. En cas de construction sur la parcelle prédécrite, la Commune venderesse ne sera tenue de raccorder l'immeuble susdit à la distribution d'eau, ni au réseau électrique, comme à aucun autre service communal installé ou à installer dans l'avenir. Si la partie acquéreur ou ses ayants-droit voulait se raccorder soit à la distribution d'eau, soit au réseau électrique soit à tout autre service, elle pourrait le faire à ses frais exclusifs, sans l'intervention pécunière de l'administration communale, après avoir obtenu les autorisations des services compétents. Elle ne pourra exiger de la Commune venderesse que celle-ci établisse un chemin pour raccorder l'immeuble au réseau routier, ni qu'elle modifie ou améliore le chemin qui pourrait exister".

V. Description du bien.

I. GENERALITES

Ce bien comprend:

- a) une zone destinée à la bâtisse indiquée au plan situation - implantation.
- b) des zones de recul en façade.

2. DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES ET REPARTITION DES QUOTE PARTS DES PARTIES COMMUNES

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit:

AU NIVEAU DU SECOND SOUS-SOL:

CAVES:

A. TROIS caves numérotées de 1 à 3 comprenant chacune respectivement :

- a) en propriété privative et exclusive: le local proprement dit, avec sa porte
- b) en copropriété et indivision forcée: UN/millième indivis des parties communes dont le terrain (1/1.000)
Soit ensemble 3/1.000.

452592

me feuillet



GARAGES.

- A. UN garage-couvert numéroté 6 comprenant
a) en propriété privative et exclusive: le gara
proprement dit, avec sa porte
b) en copropriété et indivision forcée:
TROIS/millièmes indivis des parties communes dont le
terrain (3/1.000)
Soit ensemble 3/1.000.
- B. QUATRE garages-couverts numérotés 1,2,12 et 13
comprenant chacun respectivement:
a) en propriété privative et exclusive: le garage
proprement dit, avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée:
QUATRE/millièmes indivis des parties communes dont le
terrain (4/1.000)
Soit ensemble 16/1.000.
- C. TROIS garages-couverts numérotés 3,4 et 5
comprenant chacun respectivement:
a) en propriété privative et exclusive: le garage
proprement dit, avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée:
CINQ/millièmes indivis des parties communes dont le
terrain (5/1.000)
Soit ensemble 15/1.000.
- D. CINQ garages-emplacements numérotés 7 à 11
comprenant chacun respectivement
a) en propriété privative et exclusive: le garage-
emplacement proprement dit, délimité par des marques de
peinture au sol et marqué du numéro 7 à 11.
b) en copropriété et indivision forcée:
SEPT/millièmes indivis des parties communes dont le
terrain (7/1.000)
Soit ensemble 35/1.000.

AU NIVEAU DU PREMIER SOUS-SOL:

CAVES:

- A. UNE cave numérotée 4 comprenant:
a) en propriété privative et exclusive: le local
proprement dit, avec sa porte
b) en copropriété et indivision forcée:
DEUX/millièmes indivis des parties communes dont le
terrain (2/1.000)
Soit 2/1.000.
- B. SEPT caves numérotées de 5 à 11 comprenant
chacune respectivement:
a) en propriété privative et exclusive: le loca
proprement dit, avec sa porte
b) en copropriété et indivision forcée: UN/millième
indivis des parties communes dont le terrain (1/1.000)
Soit ensemble 7/1.000.

C. UNE cave dénommée Cave Bureau "C" comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: le local proprement dit, avec sa porte et un escalier privatif conduisant au Bureau "C".

b) en copropriété et indivision forcée: NEUF/millièmes indivis des parties communes dont le terrain (9/1.000)

Soit ensemble 9/1.000.

APPARTEMENTS.

E. UN appartement dénommé "1": comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: hall d'entrée, water-closet, living avec balcon, cuisine, dégagement, chambre un, chambre deux, une salle de bains

b) en copropriété et indivision forcée: QUARANTE NEUF/millièmes des parties communes dont le terrain (49/1.000)

Soit ensemble 49/1.000.

F. UN appartement dénommé "2": comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: living avec balcon, cuisine, hall de nuit, water-closet, une salle de bains, chambre un.

b) en copropriété et indivision forcée: QUARANTE SIX/millièmes des parties communes dont le terrain (46/1.000)

Soit ensemble 46/1.000.

G. UN appartement dénommé "3": comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: hall d'entrée, water-closet, living avec balcon, cuisine, dégagement, chambre un, chambre deux, chambre trois, une salle de bains, débarras.

b) en copropriété et indivision forcée: SEPTANTE TROIS/millièmes des parties communes dont le terrain (73/1.000)

Soit ensemble 73/1.000.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE:

BUREAUX

A. Bureau dénommé "A": comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: le local bureau proprement dit, une cuisine, un water-closet

b) en copropriété et indivision forcée: QUARANTE QUATRE/ millièmes indivis des parties communes dont le terrain (44/1.000)

Soit ensemble 44/1.000.

B. Bureau dénommé "B": comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: le local



Ma. Ven. Not. 100
Rue de la
1-50 X-0-0-0
Tel. 04 369 12 19
Fax 04 369 12 55

62573

de feuillet



bureau proprement dit, une cuisine, un water-closet,

b) en copropriété et indivision forcée: CINQUANTE CINQ/ millièmes indivis des parties communes dont le terrain (55/1.000)

Soit ensemble 55/1.000.

C. Bureau dénommé "C": comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: le local bureau proprement dit dénommé "bureau 1", un local dénommé "bureau 2 ", un réfectoire, un vestiaire, un water-closet dames, un water-closet hommes, un débarras, un troisième water-closet, un escalier privatif conduisant vers la cave "bureau c" au premier sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée: NONANTE ET UN/ millièmes indivis des parties communes dont le terrain (91/1.000)

Soit ensemble 91/1.000.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE:

A. Appartement dénommé "4": comprenant

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un water-closet, un living avec balcon, un dégagement, une salle de bains, chambre un, chambre deux.

b) en copropriété et indivision forcée: QUARANTE NEUF/millièmes indivis des parties communes dont le terrain (49/1000)

Soit ensemble 49/1.000.

B. Appartement dénommé "5": comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un living avec balcon, une cuisine, chambre un, hall de nuit, une salle de bains, water-closet, chambre deux.

b) en copropriété et indivision forcée: QUARANTE CINQ/millièmes indivis des parties communes dont le terrain (45/1000)

Soit ensemble 45/1.000.

C. Appartement dénommé "6": comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un water-closet, un bureau, un living avec balcon, cuisine, chambre un, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée: CINQUANTE TROIS/millièmes indivis des parties communes dont le terrain (53/1000)

Soit ensemble 53/1.000.

D. Appartement dénommé "7": comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un water-closet, un living avec balcon, cuisine, dégagement, chambre un, chambre deux, chambre trois, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée: SOIXANTE

NEUF/millièmes indivis des parties communes dont le terrain (69/1000)

Soit ensemble 69/1.000.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE:

A. Appartement dénommé "8": comprenant

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un water-closet, un living, une cuisine, dégagement, chambre un, chambre deux, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée: QUARANTE NEUF/millièmes indivis des parties communes dont le terrain (49/1000)

Soit ensemble 49/1.000.

B. Appartement dénommé "9": comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un living avec balcon, une cuisine, chambre un, sas, chambre deux, water-closet, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée: QUARANTE CINQ/millièmes indivis des parties communes dont le terrain (45/1000)

Soit ensemble 45/1.000.

C. Appartement dénommé "10": comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un water-closet, un living avec balcon, une cuisine, chambre un, chambre deux, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée: CINQUANTE TROIS/millièmes indivis des parties communes dont le terrain (53/1000)

Soit ensemble 53/1.000.

D. Appartement dénommé "11": comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un water-closet, un living avec balcon, une cuisine, dégagement, chambre un, chambre deux, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée: CINQUANTE DEUX/millièmes indivis des parties communes dont le terrain (52/1000)

Soit ensemble 52/1.000.

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE:

A. Appartement dénommé "12": comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: living, cuisine, une chambre, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée: QUARANTE TROIS/millièmes indivis des parties communes dont le terrain (43/1000)

Soit ensemble 43/1.000.

362534
en feuillet



B. Appartement dénommé "13": comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, water-closet, living avec balcon, cuisine, chambre un, chambre deux, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée: QUARANTE NEUF/millièmes indivis des parties communes dont le terrain (49/1000)

Soit ensemble 49/1.000.

C. Appartement dénommé "14": comprenant:

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, water-closet, living avec balcon, cuisine, chambre un, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée: QUARANTE CINQ/millièmes indivis des parties communes dont le terrain (45/1000)

Soit ensemble 45/1.000.

VI. Modifications éventuelles à l'acte de base

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit:

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

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

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

4°.- de 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°.- de réserver à son profit exclusif le droit de transformer des emplacements pour voiture en garage fermé.

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, le comparant pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun à condition que celles-ci ne modifient pas la valeur respective des lots.

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des millièmes des parties communes, ni la quote-part des parties communes affectées aux parties privatives. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou de plusieurs lots qui appartiennent encore au comparant, l'accord unanime des copropriétaires sont

requis, sans préjudice à la modification des quote-parts des charges pour les biens restant appartenir au vendeur adoptée à la majorité prévue à l'article 26 des statuts.

Un propriétaire pourra demander certaines modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit au comparant et après la cession de celui-ci du dernier lot privatif au syndic. Elles ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la construction, au bon voisinage, à la valeur respective des lots, et si l'état d'avancement des travaux le permet.

Les travaux ci-dessus désignés feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation du comparant et de l'architecte du bâtiment jusqu'à la cession par le comparant du dernier lot privatif, et ensuite à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue ou des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés si ces travaux impliquent une modification de la destination du bien. L'assemblée générale pourra en outre décider de faire superviser ces travaux par un architecte. De manière générale, les honoraires éventuels de l'architecte afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers et les frais éventuels de modification des statuts seront supportés par l'acquéreur.

VII. Mandat

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

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du bien était nécessaire, ceux-ci devront apporter 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, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au comparant de les représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

VIII. Renonciation à l'accession.

La construction de l'immeuble étant réalisée sur une parcelle de terrain qui au fur et à mesure de la vente d'un lot privatif deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, chaque cession emportera ipso facto renonciation par le comparant au



62-35
feuille



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 les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot privatif acquis par eux, avec les quotités y afférentes dans les parties communes du bien.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division du bien en lots privatifs et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent des articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et des dispositions des présents statuts.

IX. Réserve de mitoyenneté : néant.

X. Conditions régissant la vente.

CONDITIONS GENERALES DES VENTES SOUMISES A LA LOI BREYNE

1) Propriété et jouissance

Le transfert des quotités dans le terrain aura lieu à la signature de la convention constatant la vente.

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

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

L'acquéreur supportera les taxes, impôts, charges et caetera, à partir de son entrée en jouissance.

La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient à des régies, sociétés de distribution et caetera dont les frais d'installation sont à charge de l'acquéreur; les frais de raccordement des parties communes sont inclus dans le prix convenu. Les compteurs privatifs affectés à ses raccordements restent la propriété de la société d'installation à laquelle l'acquéreur sera redevable d'une redevance locative. Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement privatifs pour le téléphone, et la télédistribution sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu. Pour ces services, seuls les tubages adéquats (sans filerie) sont installés par le promoteur.

L'acquéreur devra continuer en lieu et place du

promoteur tous abonnements (redevances-garanties et consommation) aux eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution et caetera et en payer les frais, consommations, et redevances à partir de la réception provisoire des travaux. De même il acquittera, le cas échéant, les charges communes de la copropriété à concurrence de ses quotités, dès la réception provisoire.

2) Assurance.

Le contrat d'assurance incendie est souscrit dans un premier temps, par le promoteur pour compte de la copropriété, l'acquéreur en acquittera les primes au titre de charges communes à concurrence de ses quotités à partir de la réception provisoire.

Si l'acquéreur devait estimer que le capital couvert et/ou les garanties conclues sont insuffisantes, il aura la faculté, conformément aux stipulations du règlement de copropriété, de prendre une couverture complémentaire à l'intervention du promoteur (en attendant la désignation d'un syndic et/ou d'un conseil de gérance) et auprès de la même compagnie, moyennant surprime à charge exclusive dudit acquéreur.

3) Réclamation en cours de chantier

Si l'acquéreur justifie à bon droit du non-paiement à son échéance de la tranche réclamée par l'inexécution fautive d'une des obligations constructives essentielles contractées aux présentes par le promoteur, ce dont il devra notifier la motivation circonstanciée par lettre recommandée adressée au promoteur au plus tard dans les cinq jours calendrier à compter de la date de la mise en demeure adressée à l'acquéreur par le promoteur, et pour autant que les désordres invoqués concernent les travaux exécutés dans les parties privatives vendues, le promoteur ne disposera pas de la faculté de majorer forfaitairement la facture impayée de quinze pour cent, sauf s'il établit ou s'il s'avère que la réclamation de l'acquéreur n'est pas fondée.

Le promoteur pourra cependant, en tout état de cause, et à sa seule initiative requérir l'inscription hypothécaire, nonobstant ladite réclamation litigieuse. Il pourra, en outre, suspendre l'exécution des travaux aux parties privatives vendues, en attendant que le différend soit tranché, comme dit ci-après.

A défaut par l'acquéreur d'avoir introduit sa réclamation motivée dans le délai requis, elle sera déclarée irrecevable (sans préjudice des droits de l'acquéreur lors des réceptions provisoire et définitive) et l'exigibilité de la tranche réclamée ne pourra dès lors être postposée, les sanctions prévues restant d'application.

96-96

ième feuillet



Pour autant que de besoin, il est précisé que le paiement des tranches réclamées n'emporte pas agrément automatique par l'acquéreur des parties de construction réalisées à cette date. Seules les procédures de réceptions définies ci-dessous sont valables à cet égard.

L'acquéreur pourra, s'il l'estime nécessaire, se faire assister, en tout temps, de l'expert de son choix, à ses frais exclusifs.

4) Arbitrage des réclamations intermédiaires relatives aux parties privatives.

L'architecte, auteur du projet et chargé de la surveillance des travaux, est désigné comme arbitre unique statuant en première instance pour tout litige relatif aux travaux en cours de chantier exécutés par le promoteur aux parties privatives.

Sur requête de la partie la plus diligente, adressée par lettre recommandée, l'architecte examinera le bien fondé des réclamations circonstanciées de l'acquéreur et pourra ordonner:

- soit de remédier aux désordres constructifs incriminés et de fixer le montant proportionnel dont le paiement peut en conséquence être momentanément différé, sans cependant que ce montant puisse excéder celui de la tranche réclamée. Il fixera le délai dans lequel la réfection ordonnée doit être réalisée, de même que la date d'exigibilité du montant retenu;

- soit de rendre immédiatement exigible l'intégralité de la tranche réclamée par le promoteur, dans l'hypothèse où les problèmes éventuels constatés doivent être considérés comme mineurs et/ou si le non-paiement par l'acquéreur est considéré comme abusif. Dans ces cas, les sanctions prévues aux présentes peuvent rester d'application, en ce inclus la majoration forfaitaire de quinze pour cent, à la seule initiative du promoteur.

En cas de désaccord de l'une des parties sur la décision de l'architecte ou à défaut pour l'architecte d'avoir statué dans les quinze jours ouvrables, à compter de la date d'expédition recommandée de la requête en arbitrage, sauf prorogation de délai demandée par l'architecte et acceptée par les parties concernées, le litige pourra être porté devant un Collège de trois experts indépendants statuant à titre définitif, pour la même mission que décrite ci-dessus, sans appel et à la majorité simple, sur requête de la partie la plus diligente.

Ce Collège sera composé comme suit: un expert est désigné par l'acquéreur, le deuxième par le promoteur et le troisième par les deux experts précités. Le Collège devra entendre l'avis circonstancié de l'architecte.

Les frais d'arbitrage et les honoraires d'experts et de l'architecte sont à charge de la partie succombante.

Les provisions éventuelles à verser sont avancées pour moitié par l'acquéreur et pour moitié par le promoteur.

5) Cahier des charges - Entrepreneur enregistré

Les travaux de construction seront réalisés, dans les règles de l'art, sous la surveillance de l'architecte et conformément aux plans et cahiers des charges annexés au présent acte.

Les plans et descriptifs de travaux et matériaux se complètent mutuellement. En cas de divergence entre ces documents, les cahiers des charges sont prioritaires. Si certaines dérogations et/ou ajouts spécifiques entre cahiers des charges et plans sont mentionnés au cahier des charges synthétique annexé au présent acte de base, ceux-ci priment également, dès lors qu'ils concernent les parties privatives vendues et/ou les parties communes.

Le promoteur, en accord avec l'architecte, peut apporter des modifications au cahier de charge et aux plans pour améliorer les techniques et/ou le confort des copropriétaires. Il en sera de même pour certaines modifications quant aux matériaux à mettre en oeuvre, pour autant qu'ils soient d'une qualité équivalente à ceux spécifiés au cahier de charges originaire contractuel.

En cas de contestation entre parties sur les spécifications des travaux inclus dans le prix convenu au présent contrat, elles se référeront à l'ensemble des documents complets précités, en ce inclus les procès verbaux de réunions de chantier, le cas échéant.

Le promoteur s'engage à faire appel exclusivement à des entreprises enregistrées pour l'exécution des travaux, objets des présentes.

6) Début des travaux et délais d'exécution

Les travaux de construction seront entamés dans le courant de février deux mil deux; les parties privatives vendues, et les parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives, seront construites de façon à mettre l'appartement en état d'être reçu provisoirement dans un délai de deux cent vingt (220) jours ouvrables à compter de cette date.

Sous réserve de ce qui est précisé ci-après, la date d'achèvement qui résulte de ce délai de deux cent vingt (220) jours ouvrables est prévue pour la fin du printemps deux mil trois. Cette date est donnée à titre indicatif et non à titre contractuel; seule la notion de jours ouvrables fera la loi entre parties.

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure (par exemple: les accidents, les grèves, etc.) ou de retard de l'acquéreur dans le paiement des factures entraîne de plein droit et sans indemnité la



Marc VAN
Roubaix
4191 X
Tel. 03 20 17 13
Fax 03 20 17 13

962597

ie : feuillet



prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution de la convention, le promoteur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct.

Lorsque, par ordre ou par le fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins quinze jours de calendrier, une avance sur la tranche en cours, à concurrence de la valeur des travaux exécutés, est due au promoteur.

Si cette interruption, de ce chef, est prolongée, le promoteur est fondé à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord, mais il ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution de la convention.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables :

- les jours pendant lesquels les intempéries ont eu, directement ou indirectement, pour effet, de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins,
- les samedis, dimanches et jours fériés légaux;
- les jours de vacances annuelles payées;
- les jours de congés compensatoires conventionnels du bâtiment.

7) Réceptions provisoire et définitive

1°) Réception provisoire des parties privatives:

Pour rendre la réception provisoire possible, les travaux privatifs dans le bien vendu doivent dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination.

Le promoteur demande cette réception provisoire par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande. Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le constructeur dans la demande de réception.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La date de la réception provisoire des parties privatives, objet des présentes, constitue le point de

départ de la responsabilité décennale.

La réception provisoire du bien vendu sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur, en présence de l'architecte. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'ouvrage.

La dernière tranche de paiement est intégralement due par l'acquéreur au promoteur dès la date de la réception provisoire.

Des petites réfections à effectuer par le promoteur peuvent avoir été constatées et seront dès lors actées, le cas échéant, lors de l'établissement du procès verbal de réception provisoire. Celle-ci sera considérée comme accordée à cette date, nonobstant la réserve de l'exécution de ces menus travaux.

La délivrance de la réception provisoire assortie de réserves actées rend également immédiatement exigible l'intégralité de la dernière tranche due.

De convention expresse à établir, entre parties lors du procès-verbal de réception provisoire avec réserves, l'acquéreur pourra demander qu'il soit procédé à des retenues financières sur la dernière tranche due. Le montant de ces retenues sera en correspondance avec le coût présumé des réfections à effectuer et ne pourra pas excéder l'estimation chiffrée de l'architecte qui est, dès à présent, désigné par les parties comme amiable arbitre à cet égard.

Les montants ainsi retenus sont dus au promoteur dès constatations par l'architecte de l'exécution des réfections actées.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception provisoire devra être notifié avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de la réception provisoire.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au promoteur, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés;
- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire,

86638

feuillet



il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire: la prise de possession vaut réception provisoire.

Est considéré comme utilisant le bien, l'acquéreur qui fait exécuter des travaux (notamment décoratifs) dans les parties privatives par des corps de métier autres que ceux choisis par le vendeur ou sans l'accord exprès de celui-ci.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le promoteur le sommerá par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire, sans remarque, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

2°) Réception définitive des parties privatives

La réception définitive des parties privatives aura lieu au plus tôt un an après la date de leur réception provisoire.

Le promoteur demande cette réception définitive par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande.

La réception définitive du bien vendu sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur, en présence de l'architecte. Seul, un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'ouvrage.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au promoteur, celui-ci peut:

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés;
- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut, en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite

du promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le promoteur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception définitive, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit aux fins de réception.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au promoteur, celui-ci peut:

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés;
- soit solliciter, à l'amiable, en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le promoteur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception définitive, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Après la réception définitive, la responsabilité du promoteur ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code Civil relatifs à la responsabilité décennale.

3°) Réception provisoire des parties communes

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement conformément aux dispositions légales en vigueur.

4°) Réception définitive des parties communes

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu un an après leur réception provisoire.

La procédure de convocation et de ses suites est identique à ce qui est décrit ci-dessus.

5°) Obligations pendant le délai de garantie

Au cours du délai de garantie s'écoulant entre la réception provisoire et la réception définitive, le promoteur est tenu, outre les mises au point signalées lors de la la réception provisoire, sans préjudice des articles 1792 et 2270 du code Civil, à remédier à ses frais et risques (en dépit de son recours éventuel contre

Marc VANNO
NOTAIRE
Route de Namur
4190 TROIS-ROIS
Tél 04 29 51 51 51
Fax 04 29 51 51 51

62529
feuillet
BELGIE
7.00 €
BELGIE

ses sous-traitants ou autres cocontractants que l'acquéreur ne connaît pas) à tous les désordres qui surviendraient ou seraient constatés à l'usage, pour autant qu'il ait été informé par écrit et avant la date d'expiration de ladite période de garantie.

Toutefois, ne sont pas compris dans cette obligation de garantie, les travaux d'entretien normal, non plus ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un évènement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit ou de force majeure.

8) Responsabilité du promoteur

Le promoteur est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

La garantie due par le promoteur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs du bien vendu. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le promoteur originaire.

9) Exécution et modification des travaux privés

Si l'acquéreur impose au promoteur des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé, et ce en dépit des réserves écrites et motivées du promoteur ce dernier est déchargé de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix dudit procédé, à condition qu'aucune faute de mise en oeuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications entre l'acquéreur et le promoteur relatives à l'exécution des travaux et de la présente convention devront être faites par écrit.

Le promoteur peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur, par toutes autres voies de droit.

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés pour compte du promoteur sous sa responsabilité. L'acquéreur n'est pas autorisé à se charger lui-même, ni à charger un tiers, de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus, ni à renoncer en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux. En cas de suppression d'un poste, moyennant accord exprès et préalable du promoteur, celui-ci sera porté à raison de septante-cinq pour cent de sa valeur.

Nonobstant ce qui précède, des modifications mineures au programme initial de travaux peuvent être convenues entre parties, moyennant accord écrit préalable déterminant notamment l'incidence quant au prix et quant au délai d'exécution.

Dans la mesure où la modification projetée par l'acquéreur est considérée par le promoteur comme:

- soit trop importante;
- soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier
- soit trop perturbatrice pour le bon déroulement du chantier

celui-ci dispose de la faculté de refuser l'exécution de ladite modification moyennant, si nécessaire, notification écrite motivée préalable.

L'acquéreur ne pourra pas invoquer la rupture du contrat d'entreprise, ni se prévaloir de dommages consécutivement à ce refus.

Le prix des travaux supplémentaires et/ou le surcoût des modifications est payable intégralement en sus à l'échéance de la tranche contractuelle en cours, sauf dérogation expresse préalable.

10) Modification des fournitures de parachèvement

Les budgets mentionnés au cahier de charges annexé pour certains équipements et matériaux de parachèvement déterminent les prix inclus dans le prix total mentionné dans la présente convention.

L'acquéreur a la faculté de choisir ces équipements et matériaux, mais exclusivement auprès des fournisseurs agréés et désignés par le promoteur.

Ces postes feront l'objet de décomptes, en plus ou en moins, payables à la réception provisoire, selon que les prix des fournitures choisies par l'acquéreur sont supérieurs ou inférieurs aux budgets mentionnés, sans toutefois que les réductions ainsi consenties ne puissent excéder un total forfaitairement de dix pour cent du budget défini au cahier des charges annexé, indépendamment de la valeur réelle des fournitures mises en oeuvre et sélectionnées par l'acquéreur.

Si ces prix dépassent de manière importante les budgets fixés, le promoteur pourra demander versement d'acomptes complémentaires à due concurrence.

Si l'acquéreur devait choisir des matériaux et équipements qui ne sont pas de stock et/ou qui ne sont pas livrables en date utile compte tenu du planning de chantier, les points 6 et/ou 7 (au choix du promoteur) ci-avant seront de stricte application.

Pour des raisons de bonne coordination et de bonne finition des travaux, tous les travaux de parachèvement prévus ainsi que toutes les acquisitions de fournitures et matériaux seront faites à l'intervention exclusive du promoteur.

Pour éviter toute contestation sur un prix pour des travaux supplémentaires et/ou modificatifs commandés, il est convenu que le prix porté en compte à l'acquéreur



sera celui facturé par l'entrepreneur au promoteur, augmenté forfaitairement de vingt pour cent pour frais de gestion, honoraires d'architecte et marge forfaitaire.

11) Visites de chantier

L'accès au chantier par l'acquéreur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du promoteur, après avoir pris rendez-vous. L'acquéreur dispose cependant bien entendu du droit de visite régulier du chantier, mais à ses seuls risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun recours, de quelque chef que ce soit, contre le promoteur, l'architecte ou l'entrepreneur, en cas de survenance d'accident.

Le rendez-vous demandé par l'acquéreur devra, en tout état de cause, être obligatoirement donné lors de chaque demande de paiement de tranche, pour permettre à celui-ci, s'il le souhaite, de vérifier l'état d'avancement invoqué.

Cette mesure n'est édictée que pour des raisons de sécurité, de couvertures d'assurances et de maintien des relations de bonne entente.

L'acquéreur n'a en outre, pas qualité pour - et s'interdit de - donner directement des instructions aux différents intervenants sur chantier. Toute observation éventuelle devra être notifiée exclusivement au promoteur et à l'architecte.

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I: EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code Civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 19 paragraphe 8 des statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent

sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code Civil.

Toute modification au statut réel 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.

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

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 règlement n'est pas de statut réel, et 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 bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

Article 3.- Statuts de l'immeuble

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lequel oblige 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.- STATUTS DE L'IMMEUBLE

Article 4.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées "Appartement", "bureau", ou "cave", ou "garage-couvert" ou garage-emplacement" ou de manière générale "lot privatif".

Article 5.- Mode de calcul de la quote part de copropriété

Les quotes parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au point V du présent



Marc VAN DER
Ruyter
750 91 14 19
Fait le 30 04 2015

36201

12 me feuillet



acte.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1.000), réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, 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, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres locaux, notamment par suite des modifications ou des transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base.

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de Paix:

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modification apportée à l'immeuble;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

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

Article 6.-Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissement ou autre, sauf ce qui est

dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

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

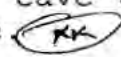
Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après.

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

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

PAR DEROGATION, l'Association Sans But Locatif
" n'interviendra pas:

En ce qui concerne l'ascenseur et l'installation de l'éclairage des parties communes du building, dans les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation et de remplacement de quelques pièces que ce soit ainsi que dans la paiement des charges y relatives.

- En ce qui concerne l'entretien des parties communes (appelées zones communes) dans les frais d'entretien et de nettoyage à l'exception d'une quote part de CINQUANTE/POUR CENT de leurs quotités dans leurs millièmes pour ceux relatifs à la cave chaufferie, la cave poubelle et au local technique 

1. Sol

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

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

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

2. Sous-sol non bâti

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

Il en est également ainsi du terrain situé sous la partie non bâtie.

3. Ossature du bâtiment

L'ossature du bâtiment est commune, c'est-à-dire les fondations et soubassements, les murs de soutènement, les pignons, les poutres, poutrelles, colonnes, voiles,

c) DDENDUM en
n l'acte

ivoi approuvé



562002

to lième feuillet



planchers entre les étages et d'une manière générale tout élément portant de la structure du bâtiment.

4. 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 et chaque mur portant de la structure.

5. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

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

6. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs.

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

7. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

8. Murs (revêtements et enduits)

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

9. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

Le gros oeuvre des sols et plafonds est un élément commun, ainsi que des sols communs, parquet ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

11. Cheminées

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

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

12. Toit

Le toit est un élément commun au premier chef. Il comprend la charpente et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes s'ils ont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement des copropriétés.

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

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à

l'entretien et à la réparation de la toiture.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

13. Façades

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

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

14. Les fenêtres

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

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

Les travaux de peinture des fenêtres et porte-fenêtres avec les garde-corps doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

15. Escalier

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

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

16. Portes palières

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

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



14-15
Kont-64
67-50
Tel. 64
Fax 64

30203
nzième feuillet



17. Canalisations -Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égoûts 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.

Fout exception, les canalisations à usage d'un appartement mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur de l'appartement desservi.

18. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs,...) desservant par exemple les entrées, les halls, et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs, et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, l'accès de manoeuvre du parking et des emplacements de garage, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vide-poubelles, des communs en général est déclaré partie commune.

19. Locaux à usage commun:

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, le local poubelles, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution fourni éventuellement par les copropriétaires, en sous-sols, l'aire de manoeuvre devant les emplacements de garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distributions.

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

Les copropriétaires doivent couvrir leur responsabilité civile et les risques d'incendie, y compris le recours des voisins et co-occupants. Cette police peut être souscrite par l'association des copropriétaires représentée par le syndic.

20. Balcons et terrasses

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

En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi

que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot 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.

21. Terrasses (Etages)

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

Si les terrasses sont à usage exclusif d'un des propriétaires, le revêtement spécial qui les recouvre est un élément commun (sous réserve des frais exposés par la copropriété mais incombant au copropriétaire responsable des dégâts causés au revêtement dont question au point 20 ci-avant et qui devront être dans ce cas remboursés par ce dernier à la copropriété).

22. Garde-corps et balustrades

Il est renvoyé à cet égard aux précisions contenues sous les numéros 13 et 19.

23. Usage et jouissance exclusifs

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

En contre-partie, le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien (charges communes particulières)

24. GARAGE

L'emplacement de garage privatif n'est qu'un simple emplacement dans le garage commun délimité par des marques au sol, chiffré de la manière prévue au plan.

Tous les propriétaires ayant le droit d'user de ce local, le garage commun a un caractère de copropriété, seuls les propriétaires des emplacements de garage en supportent la charge (charges communes particulières).

Il est dénié le droit aux propriétaires des emplacements de garage de les clôturer et de les modifier et/ou de les déplacer.

25. Ascenseur

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

L'ascenseur est un élément commun.

L'ascenseur est un accessoire du rez-de-chaussée et



est dès lors, d'usage commun, ce qui implique que les propriétaires des appartements du rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

26. Chauffage central

Le local chaufferie avec la chaudière et l'équipement dans la chaufferie, citerne à mazout, tuyauterie principale servant au chauffage des appartements sont des éléments communs.

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

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

27. 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.

L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses privatives est interdit.

ARTICLE 7.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble.

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

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

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots 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.

Article 8.- Définition des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'appartement ou du lot privatif, 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 appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché aux hourdis supérieurs formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et caetera, ...le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-3 de statuts.

Article 9.- De la jouissance des parties privatives.

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

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

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

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

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de



al VAN...
Routte de H...
415...
Tél. 04...
Fax 04...

50979605

x- 11ème feuillet



commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur, qui n'est pas de statut réel.

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

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après, relatives aux "transformations".

Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini par l'architecte et agréé par l'assemblée générale du complexe et déposé chez le syndic.

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera prouvé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Le téléphone fixe pourra être installé dans les appartements aux frais et risques des propriétaires.

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

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

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais de propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 10.-Des limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie: Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie

de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant primitivement des appartements, caves et emplacements de garage ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

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.

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

Caves: Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de locaux, dans l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

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

Garages-emplacements et garages-couverts individuels: Les emplacements de garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

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

Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit, même temporairement.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manoeuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

Les emplacements pour voiture ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires de locaux privés de l'immeuble.

Article 11.- Transformations

Les travaux de modifications aux parties communes 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, et sous la surveillance de l'architecte

62236

tième feuillet



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 modification de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

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 dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modification pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA " RESIDENCE AQUALYS ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Aywaille.

Article 13.- Personnalité juridique - Composition

A partir du premier juin deux mil trois, l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies:

- la cession ou la transcription d'un lot donnant naissance à l'indivision;
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égale à sa quote-part dans les parties communes.

Article 14.- Dissolution - Liquidation

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

L'assemblée générale peut dissoudre l'association

des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

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

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

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

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment: espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien ... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien



ma
Routte d
4/150
Tél 04 /
Fax 04 / 3

202607

x- neuvième feuillet



tels que antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

Article 16.- Objet

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

Article 17.- Solidarité divisée des copropriétaires

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

Article 18.- Actions en justice

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

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

Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires

I. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

1. 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,
- 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.

2. 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.

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 paragraphe 7.

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 ce que le mandat sera réputé 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

Virg
A 934201
me feuillet



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.

3. Date et lieu de l'assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient le quinze du mois de juin à vingt heures à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

4. Convocation

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.

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.

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

5. Ordre du jour.

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

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.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

La première assemblée sera convoquée 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 réception provisoire ou d'une entrée en jouissance, par le comparant ou par le syndic désigné par lui, lequel fixera l'ordre du jour.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic et éventuellement les membres du Conseil de Gérance, 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, dissidents ou incapables.

7. Délibérations

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millième (1.000) 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.

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.

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.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quel que soit 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.

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

Sauf 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 ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés, les défaillants seront considérés comme s'opposant à la proposition. Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, les copropriétaires défaillants seraient considérés comme d'accord sur la proposition.

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 ou à ses dépenses.

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires. Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction et versement d'une provision préalablement à celle-ci.

8. 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 création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

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

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

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

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

9. Actions en justice

a) Par un copropriétaire.

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

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

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.

b) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision 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 paragraphe 4.

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

10. Opposabilité

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.

11. Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de voix, en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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 présences sera certifiée conforme par les membres du bureau.

II. SYNDIC

1. Nomination

Est désignée en qualité de syndic,

Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale. Son mandat est renouvelable.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, par défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité 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. Il est appelé à la cause.

L'assemblée générale des copropriétaires peut également, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

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 raison ou dénomination sociale ainsi que son siège. 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.

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 est chargé:

1°. de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande,

2°. de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

3°. d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4°. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment:

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;

- la garde des archives intéressant la copropriété;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes;

5°. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment:

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

6°. de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise;

7°. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1, dans les quinze jours de la demande qui lui est faite par le notaire;

8°. 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 lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée;

9°. de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux

statuts ou tout autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, etcaetera...

10°. Dans le cas où il viendrait à constater de manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de gérance.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement;

11°. D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

5. 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.

6. Démission

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 conseil de gérance ou à défaut de

communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

III. CHARGES COMMUNES DE FONCTIONNEMENT

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance, les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférents, etcaetera... qui sont réputées charges communes générales à moins qu'elles ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

Article 21.- Consommations individuelles

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

Article 22.- Impôts

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

Article 23.- Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts des copropriétaires à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 24.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

Article 25.- Recettes au profit des parties communes

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

Article 26.-Modification de la répartition des charges

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

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

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic 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 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 profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 du Code Civil).

Article 27.-Cession d'un lot.

1. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état :

1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la

transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il 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 de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

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

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décodés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, sans préjudice de conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution de la dette.

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code Civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires, représentée par le syndic, d'invoquer la

date de transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 paragraphe premier du Code Civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.

- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

CHAPITRE V.-TRAVAUX ET REPARATIONS.

Article 28.-Généralités.

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 29.-Genre de réparations et travaux.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 30.-Réparations urgentes.

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Article 31.-Réparations ou travaux non urgents.

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

Article 32.-Servitudes relatives aux travaux.

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs,



etcaetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

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

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

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

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

De même, pendant toute la durée des travaux 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 de l'immeuble.

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

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

Le propriétaire responsable des travaux 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 intéressé.

CHAPITRE VI. - DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES-RECONSTRUCTION.

Article 33. - De la responsabilité en général.

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

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 coefficients (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).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic ou le promoteur, au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

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.

Article 34.-De la renonciation réciproque au recours en matière 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 gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic,

notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

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

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

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

"Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celle assurant les bâtiments.

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

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

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

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

Article 35.-Assurance.

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes :

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction.
- b) le recours des voisins.
- c) le chômage immobilier.
- d) les frais de déblai et de démolition.
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les

copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, 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 l'auteur responsable du sinistre.

Article 36.-A. De la responsabilité civile tiers
(Immeuble-Ascenseurs).

C. Personnel.

A. Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble.
- soit de l'usage des ascenseurs.
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etcetera...)

B. Dans le cadre des dispositions de l'article 33 ci-avant, le syndic souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

C. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Article 37.-Obligations des copropriétaires en
matière d'assurances.

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 ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

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

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 appartement, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 38.-Cas de sinistre.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 39.-De l'utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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 qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de

Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial ci-dessus.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires, n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

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, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, 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 acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée.

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

A la réception de la sudite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire partiellement l'immeuble, auront cependant encore la

faculté de sa rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

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

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

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.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

Article 40.-Des assurances particulières.

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 sur 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.

B. Les copropriétaires qui estimeront 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 le droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 41.-Destruction de l'immeuble vétuste.
Fin de l'indivision.

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, pour 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.

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 voix.

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.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du "sinistre total" seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

TITRE III.-REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 42.-Portée-Modifications.

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

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, paragraphe 10.

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

SECTION I.-CONSEIL DE GERANCE-SYNDIC.

Article 43.-Conseil de gérance.

Le conseil de gérance est composé d'un président et de trois assesseurs.

En cas d'absence, le président et les assesseurs pourront chacun déléguer leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix, parmi les autres copropriétaires, pourvus d'une procuration en bonne et due forme, générale ou spéciale.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de gérance délibérera valablement si trois au moins de ses membres sont présents.

Les décisions seront prises à la majorité des voix.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

Article 44.-Nomination du syndic.

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation, sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts.

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

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président

du conseil de gérance remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions sans préjudice au droit de désigner un syndic provisoire.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Article 45.-Attribution du syndic.

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

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

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

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage.

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre 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 assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage-chauffage-gaz-ascenseurs-distribution d'eau-enlèvement des immondices-nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront 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.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de gérance.

Article 46.-Mandat du syndic.

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et il est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

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, administrations, etcetera...

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Article 47.-Comptabilité.

A.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, les différents éléments privatifs et, le tout, 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 sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

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

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

B.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 de UN EURO par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à DEUX EUROS par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et

servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8, paragraphe 4 6° du Code Civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de CINQ EUROS au premier appel, de DIX EUROS au deuxième rappel, de QUINZE EUROS à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de VINGT CINQ EUROS de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

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

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

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

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

C. 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 arrêter les fournitures d'eau, de gaz et d'électricité et de chauffage au bien du défaillant;

b) 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.

c) 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.

d) 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.

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.

D. 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.

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 Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

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

SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS.

Article 48. - 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 personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, etcetera).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les

accès, le hall du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manoeuvre vers le sous-sol, les couloirs des caves, les locaux à poubelles; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Article 49.-Entretien et aspect.

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, 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.

Si les acquéreurs veulent mettre :

1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par le syndic.

2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identique à celle déterminée par le syndic.

3) des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic du côté extérieur.

4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale 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.

SECTION III.-ORDRE INTERIEUR.

Article 50.-Service des eaux.

1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.

2) Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau ne s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

3) Le cas échéant, chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

4) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le promoteur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

Article 51.-Aspect-Tranquillité.

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de garage, devront être maintenues libres en tout 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 toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

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; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

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 abrogée, 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 gérance, 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 majorité absolue par l'assemblée générale.

L'usage des emplacements de 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 d'automobile et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manoeuvre, à l'effet de ne point gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

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

L'accès aux emplacements de garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de 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.

SECTION IV. - MORALITE-TRANQUILLITE-DESTINATION DES LOCAUX.

Article 52. - Mode d'occupation.

a) Généralité.

Les copropriétaires, locataires, domestiques 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 de l'immeuble 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 51, 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.

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

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.

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

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

La contravention à cette obligation d'avertissement



sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des garages et hall d'entrée.

b) Transmission des obligations.

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

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

c) Location.

1.- Les appartements et 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.

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 de remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété.

En cas de bail verbal, ils lui fournissent la preuve que les locataires ou occupants ont souscrits aux obligations prévues à l'article 52 b) ci-avant.

4.- 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 577-10, paragraphe 4 du Code Civil.

5.- 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.

Article 53.-Publicité.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur 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.

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

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elle, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse ou par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer, en façade, à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

EN DEROGATION de ces dispositions, il est permis aux occupants des bureaux A, B et C d'apposer les enseignes de leurs sociétés sur la façade dans le gabarit de leurs propres bureaux. Les enseignes CLIGNOTANTES sont interdites. Le modèle des enseignes doit correspondre aux proportions urbanistiques prévues en ce domaine.

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les noms et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Article 54.-Interdictions.

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

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 (prévu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

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

Article 55.-Caves et emplacements de garages.

La propriété et la jouissance des caves et emplacements de garages sont réglées à l'article 10 des présents statuts de copropriété.

Article 56.-Divers.

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

SECTION V.-REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE
D'EAU ET D'ELECTRICITE.

Article 57.-Chauffage.

Chaque appartement est desservi par la chaudière commune dans la chaufferie. Il sera disposé sur chaque radiateur d'un décompte de chaleur.

Article 58.-Eau.

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

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

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

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

Article 59.-Electricité.

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

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire d'appartements.

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

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

SECTION VI.-ASCENSEURS.

Article 60.-Répartition des frais d'ascenseur.

Les ascenseurs desservant l'immeuble, seront considérés comme parties communes.

Il en résulte que pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un ascenseur quelconque et de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privative dans les dites charges correspondra à la répartition en millièmes fixée à l'article 20 des présents statuts.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparations des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

SECTION VII.-DIFFERENDS.

Article 61.-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 est porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

Article 62.-Conservation et diffusion des documents

Il sera imprimé ou photocopié des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur, des exemplaires qui seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces règlements devront : ou bien être transcrits en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile dans l'immeuble même.

Article 63.-Renvoi au Code Civil.

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

Article 64.-Table des matières.

TITRE I. Acte de base.

TITRE II. Règlement de copropriété.

CHAPITRE I.-EXPOSE GENERAL.

Article 1.-Définition et portée

Article 2.-Définition du règlement d'ordre intérieur

Article 3.-Statuts de l'immeuble

CHAPITRE II.-STATUTS DE L'IMMEUBLE.

Article 4.-Division de l'immeuble en parties communes et privatives

Article 5.-Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Article 6.-Parties communes

Article 7.-Situation juridique des parties communes de l'immeuble

Article 8.-Définition des parties privatives

Article 9.-De la jouissance des parties privatives

Article 10.-Des limites de la jouissance des parties privatives

Article 11.-Transformations

CHAPITRE III.-ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12.-Dénomination-Siège

Article 13.-Personnalité juridique-Composition

Article 14.-Dissolution-Liquidation

Article 15.-Patrimoine de l'association des

copropriétaires

Article 16.-Objet

Article 17.-Solidarité divise des copropriétaires

Article 18.-Actions en justice

Article 19.-Organes de l'association des copropriétaires

CHAPITRE IV.-REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES

COMMUNES

Article 20.-Frais communs

Article 21.-Consommations individuelles

Article 22.-Impôts

Article 23.-Responsabilité civile

Article 24.-Augmentation des charges du fait d'un
copropriétaire

Article 25.-Recettes au profit des parties communes

Article 26.-Modification de la répartition des charges

Article 27.-Cession d'un lot

CHAPITRE V.-TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 28.-Généralités

Article 29.-Genre de réparations et travaux

Article 30.-Réparations urgentes

Article 31.-Réparations ou travaux non urgents

Article 32.-Servitudes relatives aux travaux

CHAPITRE VI.-DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL-

ASSURANCES-RECONSTRUCTION

Article 33.-De la responsabilité en général

Article 34.-de la renonciation réciproque au recours en
matière de communication d'incendie

Article 35.-Assurance

Article 36.-A.De la responsabilité civile tiers (Immeuble-
Jardin-Ascenseurs)

B.Bris de glace et dégâts des eaux

C.Personnel

Article 37.-Obligations des copropriétaires en matière
d'assurances

Article 38.-Cas de sinistre

Article 39.-De l'utilisation des indemnités

Article 40.-Des assurances particulières

Article 41.-Destruction de l'immeuble vétuste.Fin de
l'indivision

TITRE III.REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 42.-Portée-Modifications

SECTION I.-CONSEIL DE GERANCE-SYNDIC

Article 43.-Conseil de gérance

Article 44.-Nomination du syndic

Article 45.-Attribution du syndic

Article 46.-Mandat du syndic

Article 47.-Comptabilité

SECTION II.ASPECTS EXTERIEURS

Article 48.-Nettoyage

Article 49.-Entretien et aspect

SECTION III.-ORDRE INTERIEUR

Article 50.-Service des eaux

Article 51.-Aspect-Tranquillité

SECTION IV. -MORALITE-TRANQUILLITE-DESTINATION DES
LOCAUX

- Article 52.-Mode d'occupation
- Article 53.-Publicité
- Article 54.-Interdictions
- Article 55.-Caves et emplacements de garages
- Article 56.-Divers

SECTION V. -REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU
ET D'ELECTRICITE

- Article 57.-Chauffage
- Article 58.-Eau
- Article 59.-Electricité

SECTION VI. -ASCENSEURS

- Article 60. -Répartition des frais d'ascenseur

SECTION VII. DIFFERENDS

- Article 61.-Règlement des différends
- Article 62.-Conservation et diffusion des documents
- Article 63.-Renvoi au Code Civil
- Article 64.-Table des matières

IX. Dispositions finales

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au deuxième Bureau des Hypothèques de Liège et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur. Le comparant nous déclare à ce sujet vouloir assujettir anticipativement la copropriété à la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre à compter de cette cession, sans préjudice aux règles qui n'entreront obligatoirement en vigueur qu'à compter du premier août mil neuf cent nonante cinq (personnalité juridique de l'association des copropriétaires, compétence du juge de paix...) et qui ne peuvent relever du droit contractuel.

FRAIS.

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à:

- Pour les caves: 1,2,3,5,6,7,8,9,10, et 11: vingt cinq euros pour chacune.
- Pour la cave: 4: cinquante euros.
- Pour la cave bureau C: cent vingt cinq euros.
- Pour les garages-couverts: 1,2,6,12 et 13: septante cinq euros pour chacun.
- Pour les garages-couverts: 3,4 et 5: nonante euros pour chacun.
- Pour les garages-emplacements: 7,8,9,10 et 11: cent

euros pour chacun.

- Pour le bureau A: deux cent cinquante euros.
- Pour le bureau B: deux cent septante cinq euros.
- Pour le bureau C: quatre cent septante cinq euros.
- Pour les appartements: 1,2,4,5,8,9,12,13 et 14: deux cent cinquante euros pour chacun.
- Pour les appartements: 6,10 et 11: deux cent septante cinq euros pour chacun.
- Pour l'appartement 7: trois cent septante cinq euros.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ci-dessus indiqué.

ARBITRAGE.

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

DECLARATION.

DESTINATION DES LIEUX.

A l'exclusion des garages-couverts, des garages-emplacements et des caves situées aux sous-sols et dont la destination résulte de leur nature même, ainsi que les bureaux situés au rez-de-chaussée et les entités privatives au premier sous-sol transformables en bureaux, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées ~~uniquement~~ à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le Notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le Notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

~~DONT ACTE.~~

~~Fait et passé, lieu et date que dessus.~~

~~Et lecture intégrale faite, le comparant a signé avec Nous, Notaire.~~

ADDENDUM A L'ARTICLE 6 (parties communes).

Méthode de calcul des frais communs dans le cadre de la dérogation au profit de l'A.S.B.L. PATRIA.

Après déduction dans la masse des frais à charge des parties communes, de la quote part attribuée à l'A.S.B.L. PATRIA, le solde desdits frais se répartit entre les autres copropriétaires au prorata de leurs millièmes.

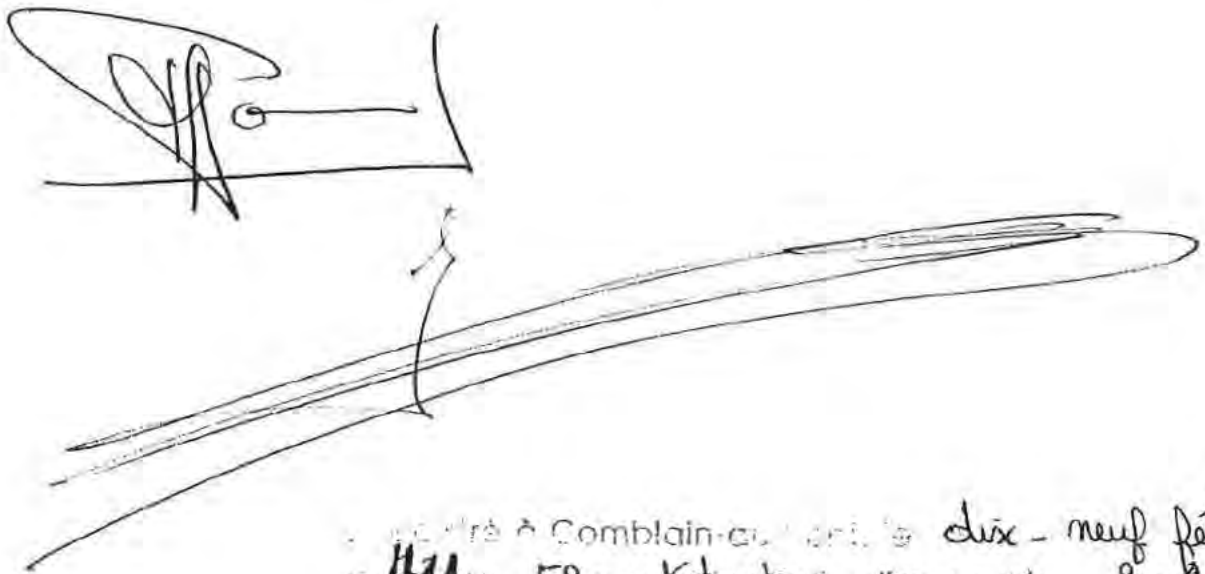
EN TOUT ETAT DE CAUSE, en cas d'acte authentique constatant la vente, la cession ou tout autre transfert de propriété, la dérogation faite au profit de l'A.S.B.L. PATRIA est purement et simplement supprimée et en conséquence la répartition des frais à charge des parties communes se fait au prorata des millièmes attribués.

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et lecture intégrale faite, le comparant a signé avec Nous, Notaire.

approuvé la rature
aux mots nuls
t quatre lignes
alles dans cet
ct



Le Maire de Comblain-au-Pont dix-neuf février
411.58 € 2002
recu: vingt-cinq euros.

25 €

L'Inspecteur principal.

S. Piron

Aytroute neuvième forge INTERIEUR

PROVINCE DE LIEGE
ARRONDISSEMENT DE LIEGE
COMMUNE D'AYWAILLE



PERMIS D'URBANISME
(annexe 31)
FORMULAIRE A

DELIBERATION

SEANCE DU 03 OCTOBRE 2001.

Sont présents : MM. J. BONMARIAGE, Bourgmestre, Président ;
D. GERMAIN, D. SIMON et Mme V. MATZ, Echevins ;
Mme M. CRAHAY-LEROY, Secrétaire communale f. f.

Réf.: 874.1/MP/YM

N° registre permis d'urbanisme : 3956/2001/112

Références urbanisme : A4414/ND/MRB

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par la
pour la construction d'un immeuble résidentiel de 14 appartements et 3 bureaux avenue de la République
Française à 4920 Aywaille, sur la parcelle cad. section A n° 1170 c2 et 1170 g2 ;

Attendu que l'avis de réception de la demande porte la date du 11.04.2001 ;

Vu le Décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de
l'Urbanisme et du Patrimoine ;

Vu les articles 325 à 388 dudit Code déterminant la forme des décisions en matière de permis
d'urbanisme ;

Vu l'article 123, 1° de la Loi communale ;

Vu les articles 316 à 322 du Code précité organisant l'instruction des demandes de permis
d'urbanisme ;

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

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé ;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses ;

Vu l'avis favorable du Fonctionnaire délégué du 25 septembre 2001 repris intégralement ci-dessous :
« Au plan de secteur de Huy-Waremme, approuvé par A.R. du 20/11/1981, le bien en cause est repris en zone
d'habitat à caractère rural.

Vu l'article 27 du C.W.A.T.U.P.

Vu l'avis du Service Technique Provincial du 16/05/2001.

Considérant que suite à l'enquête de publicité réalisée conformément à l'article 330, 1°, une réclamation a été
introduite ; celle-ci porte essentiellement sur les dégâts et nuisances de mitoyenneté.

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement ;

Vu les plans modifiés immatriculés en nos services en date du 23/08/2001 ;

Considérant que le projet ainsi modifié rencontre les remarques émises par mon service ;

Considérant que la demande de permis déposée à l'Administration communale le 06/04/2001 a fait l'objet d'un
accusé de réception en date du 11/04/2001 ;

Vu le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins émis en date du 29/08/2001 et transmis par envoi postal du
06/09/2001 (art. 116, § 5) ;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales ;

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural.

En vertu de l'article 119 § 2.2, le permis n'est exécutoire qu'après expiration du délai de 30 jours de la réception
de la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins et pour autant que le demandeur soit informé
simultanément de l'envoi de cette décision au Fonctionnaire délégué, conformément à l'article 117.

Tant que le demandeur n'est pas informé de cet envoi, les effets du permis sont suspendus.

Le cas échéant, si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les
travaux de manière significative, le permis est périmé (art. 87, § 1er). »

quatrième rôle

ARRETE :

Article 1. Le permis d'urbanisme sollicité est délivré à l'....., qui devra respecter le dispositif repris in fine du présent arrêté, ainsi que les conditions particulières ci-après :

- les eaux usées ménagères et les eaux pluviales seront rejetées directement à l'égout, sans traitement préalable ;
- la canalisation d'égout qui traverse le terrain fera l'objet d'une vérification approfondie de son état et de son étanchéité avant le début de la construction. Au cas où l'état de la canalisation serait jugé insuffisant, elle sera remplacée par et aux frais du demandeur par une nouvelle canalisation en tuyaux de béton de diamètre approprié, après approbation de la Commune ;
- la future construction est en zone d'épuration collective, la rue des Sœurs étant équipée d'un collecteur d'égout public non raccordé à une station d'épuration collective ;
- le raccordement à l'égout devra faire l'objet d'une réception par l'Administration communale avant le remblayage des canalisations ;
- l'alignement des constructions sera soumis au Commissaire voyer pour approbation ;
- le trottoir entre le filet d'eau existant et les façades des constructions sera réalisé en pavés de béton et en saillie par rapport à la voirie. L'aménagement du trottoir est à charge du demandeur et sera réalisé durant la construction ;

Article 2. Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours ;

Article 3. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes, et envoie la carte ci-jointe au service des Travaux avant l'ensevelissement du raccordement à l'égout ;

Article 4. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail, le permis de location et le Code Civil.

Par le Collège :

La Secrétaire,
M. Crahay-Leroy.

Le Président,
J. Bonmariage.

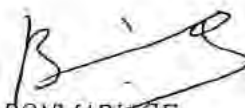
Pour extrait conforme :

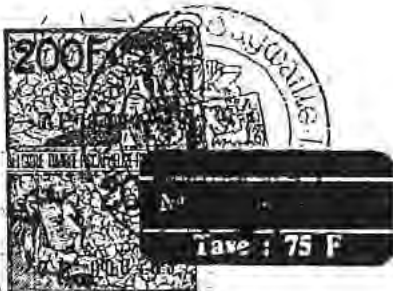
La Secrétaire communale f. f.,

Le Bourgmestre,


M. CRAHAY-LEROY.




J. BONMARIAGE.





EXTRAIT DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
(Décret du 27 novembre 1997)

Intervention du Fonctionnaire délégué

Article 108 - § 2/2°. Le permis reproduit le dispositif de l'avis donné par le Fonctionnaire délégué ou précise que cet avis est réputé favorable.

Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis.

Péremption du permis.

Article 87 - Si, dans les deux ans de l'envoi du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

Toutefois, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut, à la demande de l'intéressé, proroger le permis pour une période d'un an.

Exécution du permis.

Le permis délivré en application de l'article 108 est exécutoire si, dans les trente jours à compter de la réception de la décision du Collège échevinal, le Fonctionnaire délégué n'a pas introduit un recours motivé auprès du Gouvernement Wallon.

Article 108 - § 4. Si la procédure a été irrégulière, si son avis n'a pas été respecté ou si, son avis étant réputé favorable par défaut, il estime que le permis est de nature à compromettre la destination générale de la zone ou son caractère architectural, le Fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours visé à l'article 119, § 2, alinéa 2.

Publicité.

Article 134 - Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la Commune ou le Fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.



Marc VORBECK
Bourgmestre
1997-1998



4920 Aywaille, le 10 octobre 2001.

Province et Arrondissement de Liège

RECOMMANDEE

Administration communale
4920 AYWAILLE

N° de dossier : 874.1/3956/MP/YM

Votre correspondant : Y. Mœnier.
☎ 04/364.05.18

RECULE 12 OCT. 2001

OBJET : Votre demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble résidentiel de 14 appartements et 3 bureaux avenue de la République Française à 4920 Aywaille, sur la parcelle cadastrée section A n° 1170 c2 et 1170 g2.

Messieurs,

Faisant suite à la demande de permis d'urbanisme mieux décrite sous objet, nous avons l'honneur de vous transmettre en annexe le dossier accompagnant la décision du Collège échevinal vous octroyant ledit permis.

Conformément à l'article 117 du C.W.A.T.U.P., la décision est transmise ce jour au Fonctionnaire délégué du Ministère de la Région Wallonne, Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Une copie de cet envoi est également jointe à la présente.

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

La Secrétaire communale f. f.,

Par le Collège :

Le Bourgmestre,


M. CRAHAY-LEROY




J. BONMARIAGE.

Chef du Service : M. PURNELLE (☎ ligne directe : 04/364.05.16)



Heures d'ouverture du bureau : les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h00 à 12h00, exclusivement
et le mardi de 8h00 à 20h00 sans interruption.



Province et Arrondissement de Liège

Administration communale
4920 AYWAILLE

N° dossier : 874.1/3956/MP/YM
Vos références : A4414/ND/MRB

Votre correspondant : Y. Meunier.
☎ : 04/364.05.18

Notification de la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins relative à un permis d'urbanisme. (article 117 du C.W.A.T.U.P.)

Monsieur le Directeur,

Nous vous transmettons, en annexe, copie du permis d'urbanisme délivré par le Collège échevinal, en date du 03 octobre 2001, à la
pour la construction d'un immeuble résidentiel de 14 appartements et 3 bureaux avenue de la République Française à 4920 Aywaille, sur la parcelle cad. section A n° 1170 c2 et 1170 g2.

Cet envoi comprend :

- une copie du permis délivré (Formulaire A).

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos salutations distinguées.

Par le Collège :

La Secrétaire communale f. f.,

Le Bourgmestre,

M. CRAHAY-LEROY.



J. BONMARIAGE.

Chef du Service : M. PURNELLE (☎ ligne directe : 04/364.05.16)

Quarante-deuxième Note

Heures d'ouverture du bureau : les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h00 à 12h00, exclusivement
et le mardi de 8h00 à 20h00 sans interruption.



quatre-vingt-quatrième page.

Enregistré à Comblain-au-Dont, le dix-neuf février 2002

Vol. 6/82 Fol. 75 Case 1 cinq Roles Sous enveloppe

Reçu: vingt-cinq euros.

25 €

L'Inspecteur principal,

S. Almont

CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE REZ COMMERCIAL ET APPARTEMENTS

Copropriété « RESIDENCE AQUALYS »

SITUATION

Province de
Commune de
Situation
Cadastre

LIEGE

4920 AYWAILLE

rue de la République Française

Marc VANNOORBEECK

ROYAUME
Route de Namur
4190 XHORIS
Tél. 04 / 369.15.19
Fax 04 / 369.15.55

5€



Marc VANNOORBEECK
ROYAUME
Route de Namur 7
4190 XHORIS
Tél. 04 / 369.15.19
Fax 04 / 369.15.55

ARCHITECTE

André CONRADT

rue Grand-Ville, 20-22

4800 ENSIVAL-VERVIERS

tél. : 087/33.77.85 * fax. : 087/33.75.75

BUREAU DE VENTE

G.I.L. S.P.R.L.

Alain REYNDERS et Dominique TAVOLIERI

Bld. de la Constitution, 65

4020 LIEGE

tél. : 04/342.23.22 * fax : 04/342.23.54

La direction se réserve le droit d'apporter certaines modifications qu'elle estime nécessaire au présent descriptif pour autant que ces modifications n'entraînent aucune diminution en valeur des ouvrages et matériaux mis en oeuvre.

CAHIER DES CHARGES

mise à jour : le 05/11/2001

quarante-troisième note

TERRASSEMENTS

Le terrain est nivelé suivant les niveaux renseignés au plan.

FONDATIIONS

Les fondations des murs sont constituées par des semelles en béton coulé dans les tranchées.

Armatures éventuelles suivant les plans de l'ingénieur.

Pour l'ensemble des sous-sols, une dalle de béton de fondation de 10 cm est coulée avec interposition d'un film polyéthylène de 2/10ème de mm d'épaisseur déroulé sur un empierrement de 15 cm d'épaisseur.

Le pourtour du bâtiment est pourvu d'un drain en PVC. Ce drain est remblayé sur une hauteur d'au moins 50 cm par un empierrement drainant recouvert d'un voile non tissé.

EGOUTTAGE

Canalisations en PVC type PLASTILIT ou similaire. Les canalisations sont enterrées et enrobées de sable.

A chaque changement de direction : une **chambre de visite** préfabriquée en béton lisse ou en maçonnerie fermée par un double couvercle en fonte.

Le raccordement à l'égout public se fait avec l'interposition d'un siphon de disconnection.

MACONNERIE

MURS

Tous les **murs des sous-sols** restant apparents sont rejointoyés.

Les murs extérieurs sont protégés contre l'humidité sur toute la surface en contact avec les terres, par un cimentage enduit d'un COALTAR et protégé d'une membrane spéciale en PVC de type PLATON.

Les **murs extérieurs** au-dessus du sol d'une épaisseur totale de 30 ou 35 cm se composent de la manière suivante (de l'extérieur vers l'intérieur) :

- un parement de briques de terre cuite format 19 x 9 x 9 cm ou moellons (de provenance locale),
- un creux ventilé par des joints debouts ouverts toutes les trois panneresses au pied des murs (pour les parements en briques),
- un mur en blocs de terre cuite isolante épaisseur 14 ou 19 cm.

Le parement extérieur est liaisonné au mur intérieur par des crochets de liaison en acier galvanisé disposés en quinconce tous les 60 cm.

Une membrane d'étanchéité est disposée entre le parement extérieur et le mur porteur intérieur à tous les endroits où ils rentrent en contact : baies des portes et des fenêtres.

Une membrane rejet d'eau est disposée également en « S » au bas des murs et à chaque linteau des baies.

Le parement extérieur est rejointoyé a posteriori.

Aux endroits où le parement est constitué de moellons équarris de pierre calcaire, l'épaisseur du mur est de 39 cm. Une membrane de type Platon ou similaire est placée entre l'isolation et le moellonnage.

Les **murs porteurs intérieurs** sont en blocs de béton lourd qualité BENOR.

Les **murs entre deux appartements** sont composés d'un mur en blocs de béton lourd qualité BENOR de 14 cm d'un côté et d'un mur en blocs de terre cuite isolante de 14 cm de l'autre côté, les deux murs séparés par une isolation acoustique en laine de roche.

CHEMINEES

Les cheminées réalisées en boisseaux de terre suite sont doublées par une maçonnerie en blocs de plâtre ou de béton à revêtir.

Les souches sont couronnées par une dalle lisse en béton armé avec l'armier périmétrique situé à $\pm$ 2 cm de l'arête inférieure.

La cheminée du chauffage central est pourvue d'un registre de ramonage à sa base.

BAIES

Tous les **seuils** des portes et portes-fenêtres (y compris porte de garage) sont en pierre de taille, tranches de 5 cm d'épaisseur pourvues d'un larmier à 2 cm de l'arête inférieure du nez, toutes faces meulées gris. Les **linteaux** sont constitués de cornière d'acier métallisé à froid.

STRUCTURE

Toutes les **structures métalliques** sont en acier traité.

Les **escaliers** dans la partie commune sont en béton armé coulé sur place.

Les **planchers** sont constitués de hourdis en béton armé, ceux couvrant les sous-sols (hors appartements) ont leurs faces inférieures lisses, ceux couvrant le rez et les étages ont leurs faces inférieures rugueuses permettant un bon accrochage au plafonnage.

CHARPENTE

Fermettes de charpente préfabriquées en sapin indigène traité par trempage d'un produit fongicide et insecticide. Pose par l'intermédiaire de sabots en acier galvanisé sur une sablière, elle-même fixée par des tire-fond dans la dalle en béton ou la maçonnerie.

Contreventement suivant les indications du fabricant.

Certaines parties seront réalisées d'une manière traditionnelle avec bois traités et dimensionnés en fonction des charges et portées.

Toutes les **menuiseries** de toiture (larmiers de corniche, planches de rive, ...) sont en sapin rouge du nord de premier choix traité fongicide-insecticide.

L'**isolation** des plafonds de l'étage est assurée par un matelas de laine de verre de 15 cm d'épaisseur avec pare-vapeur, déposé sur le contre-gîtage et parfaitement calfeutré entre les entrails des fermettes.

Les **fenêtres de toit** sont des fenêtres pivotantes VELUX ou ROTO avec aérateur combiné sur la barre-poignée de manoeuvre.

TOITURE

La couverture de bâtiment est réalisée en **tuiles de terre cuite** ton noir. Les rives sont également recouvertes de tuiles spéciales.

Les murs pignons entre différents volumes de toiture reçoivent un revêtement en ardoises artificielles ton gris foncé avec l'interposition d'un isolant.

La cheminée est recouverte d'un bardage réalisé avec les mêmes ardoises que le revêtement des pignons.

Les **gouttières** (profils MOPAC ou similaires), les tuyaux de descente et tous les raccords métalliques de toiture sont en zinc.

ACCESSOIRES

Chaque versant de la toiture est pourvu de six **crochets d'échelle** en fer galvanisé.

quarante - quatrième rôle

MENUISERIE EXTERIEURE

Toutes les **menuiseries extérieures** sont en afzélia traité ton noyer ou autre essence exotique. Conforme aux prescriptions de STS 36. Toutes quincailleries encastrées.

Tous les volumes de **vitrage** sont du type isolant aux prescriptions de NBN S23-003, type 4-12-4 mm, assurant un coefficient $K=1.9 \text{ W/m}^2$.

Portes de garages basculantes non débordantes en acier prépeint avec débord extérieur, 2 couches de finition en peinture à base de résines acryliques. (Motorisation en option)

Tous les joints entre châssis et maçonnerie sont rejointoyés avec un cordon d'étanchéité en mastic THIOCOL.

CLOISONS

Toutes les cloisons intérieures non porteuses sont réalisées en **blocs de plâtre** 66x50x10 cm pourvus de tenons et mortaises d'assemblage.

Les cloisons sont maçonnées à l'enduit colle avec interposition d'un feutre de dissociation.

Les cloisons sont lissées prêtes à peindre.

PLAFONNAGE

Les **murs** en blocs de terre cuite ou de béton et **plafonds** en hourdis des locaux habitables reçoivent un enduit en une couche de plâtre lissée.

FINITIONS DE SOLS

ISOLATION

Les planchers habitables du rez de chaussée et du niveau -1 sont pourvus d'une **isolation thermique** constituée par une chape isolante d'une épaisseur de 5 cm minimum du type FOAMCEM.

Les planchers des étages sont pourvus d'une **isolation phonique** constituée par une membrane de mousse de polyéthylène extrudé à cellules fermées et réticulées d'une épaisseur de 3 mm nominale.

Les rouleaux d'isolant sont déroulés avec recouvrement des lés de 10 cm avec remontée contre murs et cloisons jusqu'à 2 cm au-dessus du niveau fini.

REVÊTEMENT DE SOL

Les sols des locaux utilitaires et des garages situés aux niveaux -1 et -2 sont réalisés soit en dalles sur sol en béton armé poli, soit en chapes lisses en béton de sable de Rhin armé d'un treillis et avec barbotine de ciment.

Les sols à carrelers sont couverts d'une chape lisse en béton de sable de Rhin. Les carreaux en grès cérame de grand format 30 x 30 cm d'une valeur de 600,- frs/m² sont prévus en pose droite.

Plinthes assorties aux carrelages.

Les surfaces carrelées des parties communes sont les principaux couloirs de communication et les escaliers. Dans les appartements, les halls d'entrée privés, les toilettes, bains ainsi que les séjours sont carrelés et l'acquéreur pourra choisir parmi l'assortiment proposé.

Les locaux à destination de bureaux reçoivent un revêtement similaire aux parties communes.

CARRELAGES MURAUX.

Dans les **salles de bain**, les tabliers de douches et baignoires et partiellement, les maçonneries accolées à ceux-ci sont revêtus jusqu'à une hauteur de 2.00 m de carreaux de faïence (valeur tarif : 500,- frs/m² hors T.V.A.).

L'acquéreur pourra choisir parmi l'assortiment proposé.

Les angles entre 2 carrelages sont finis par un profil de teinte assortie au carrelage.

Les tabliers des douches et baignoires sont pourvus d'un trappillon de visite au droit du siphon d'évacuation.

Ce trappillon peut être remplacé par un siphon spécial visitable.

MARBRERIE

Les **tablettes de fenêtre** des locaux habités sont en marbre de 20 mm d'épaisseur, toutes faces visibles polies. Nez saillant d'environ 2 cm, oreilles de 2 cm.

MENUISERIE INTERIEURE

Les **portes palières** sont des portes RF 1/2 H. Ebrasements et chambranles en bois dur, feuille de porte avec âme en aggloméré haute qualité (360 kg/m³) entre deux feuilles de hardboard surfacé d'un placage de bois.

Serrure de sécurité à cylindre.

Clenches en aluminium anodisé ton naturel.

Les portes des **locaux compteurs**, de la **chaufferie** et des **dégagements du sous-sol** sont également des portes RF 1/2 H comme décrites ci-avant sauf que les feuilles de finition sont en hardboard prépeint. Ces portes sont équipées de ferme-porte réglable fixé au linteau.

Les **portes intérieures** sont des portes pleines, ossature en bois dur, âme alvéolaire, revêtement de chaque face en hardboard 3.2 mm prépeint, chants à battée creusée.

Ebrasements en multiplex à peindre, chambranles en SRN à peindre.

Serrure à lançant, clenches et plaques de garde en aluminium anodisé ton naturel.

Les **plinthes** des locaux habitables non carrelés sont en S.R.N. à peindre.



ELECTRICITE

Le **coffret divisionnaire** avec disjoncteurs automatiques est implanté dans chaque appartement ou habitation.

L'éclairage des communs est commandé par des télérupteurs sous minuterie.

Paliers : luminaires CHARTES CLASSIC de chez LEGRAND ou similaire.

Escaliers : appliques CHARTES CLASSIC de chez LEGRAND ou similaire.

CHAUFFAGE, VENTILATION

Pour chaque habitation ou surface commerciale, chauffage central commun avec chaudière au mazout avec production d'eau chaude sanitaire dans un boiler séparé.

Pour les appartements, les circuits de chauffage comprennent :

- le circuit primaire (commun) : boucle de chauffage isolée depuis la chaufferie, en passant par les caves et montant dans les gaines techniques jusqu'aux répartiteurs de chaque appartement,
- les circuits privatifs depuis un répartiteur installé à l'entrée de chaque appartement,
- un circuit pour le boiler d'eau chaude sanitaire en cave (prioritaire).

Un décompte-intégrateur électronique est placé à l'entrée de chaque circuit d'appartement et sur le circuit de production d'eau chaude.

La température de l'eau est régulée par un tableau électrique intégrant la température extérieure captée par une sonde extérieure.

La chaleur est dispensée par des radiateurs en acier équipés chacun d'une vanne thermostatique. Les circuits de distribution d'eau chaude sont de type bi-tube. Canalisations en polyéthylène réticulé gainées depuis un répartiteur.

Toutes les canalisations dans les parties communes sont isolées et encastrées dans les appartements.

La puissance de l'installation est calculée de manière à assurer les températures suivantes :

- +24°C pour les salles de bains,
- +22°C pour les pièces de séjour,
- +20°C pour la cuisine,
- +18°C pour les chambres, halls et W-C.,

Ces températures doivent être obtenues en tenant compte des conditions suivantes :

- 1) l'orientation du bâtiment,
- 2) une température extérieure de - 12°C,
- 3) les coefficients de déperdition des parois,
- 4) un renouvellement d'air horaire : 1 x en général, 3 x pour la cuisine, bains et W-C.

La **ventilation** des WC, des salles de bain et des blocs sanitaires des rez commerciaux est assurée des grilles réglables type AIR-CONTROL repiquées sur une gaine d'extraction forcée dont le moteur est installé dans les combles de l'immeuble vers la cheminée d'extraction.

SANITAIRE

Les **canalisations d'adduction** dans les parties communes sont en cuivre recuit jusqu'au collecteur à l'entrée des appartements, elles sont en tuyaux de polyéthylène type FUSIOTHERM parfaitement invisibles dans les parties privatives.

Robinets SHELL au raccord de chaque appareil.

Les **canalisations de décharges** sont en PVC qualité eau chaude.

Un compteur d'eau est installé à l'entrée de chaque appartement ainsi que sur le robinet d'eau chaude des communs.

Garage : 1 robinet d'eau froide double service.

Cuisine : 1 arrivée d'eau et 1 décharge

WC : vase en porcelaine blanche avec chasse dorsal en PVC, mécanisme GEBERIT, lave-mains en porcelaine blanche, 1 robinet eau froide.

Bain : 1 baignoire en tôle émaillée blanche, 70/170, crépine à tirette, robinet mélangeur monomain avec inverseur bain-douche, flexible et barre UNICA.

1 lavabo sur colonne en porcelaine sanitaire blanche, crépine à tirette, robinets mélangeurs

Chaufferie : 1 bac vidoir en tôle émaillée, 1 robinet mélangeur à bec mobile.

MOBILIERS

Les **boîtes aux lettres** situées dans le porche d'entrée ou à l'entrée de la propriété en fonction des impositions ont une dimension de 25x35x15 cm, elles sont pourvues d'un portillon basculant avec serrure à cylindre.

Les **meubles de cuisine** sont en panneaux de mélamine et d'aggloméré haute densité surfacé stratifié.

Les portes sont montées sur charnières à déport.

Tous les tiroirs sont montés sur glissières télescopiques.

Les poignées sont d'un modèle appliqué.

L'ouvrage comprend également les calfeutrements latéraux et au-dessus (entre les meubles hauts et le plafond). il ne comprend pas la fourniture ni le raccordement des appareils amovibles tels que : frigo, lave-vaisselle, cuisinière, évier, etc).

monnaie et unie page -

Enregistré à Paris le dix-neuf février 2002

Vol 6/82 Fol. 45 case 1 Six Subrenvolg

Reçu: vingt-cinq euros

25€

L'inspecteur principal.

S. Piron



POUR EXPEDITION CONFORME

[Handwritten signature]

quarante-sixième rôle

A TE DE BASE
R TIFICATIF.

N° 80 Acte du 9 Avril 2002.

L'AN DEUX MIL DEUX.

Le NEUF AVRIL.

Par devant Maître Marc VANNOORBEECK, Notaire à la
résidence de Xhoris.

A XHORIS.

A COMPARU:



Ci-après dénommée " LE PROPRIETAIRE DES
CONSTRUCTIONS" ou le comparant.

Lequel comparant déclare que dans l'acte de base
dressé par le Notaire soussigné en date du dix neuf
février deux mil deux, dont la minute précède, il a été
fait mention par erreur au chapitre de l'Origine de
Propriété que le terrain était la propriété de

alors qu'il faut
lire que ledit terrain est la propriété pleine et entière

*10.
7.6.2002-1200-11
1304*

Pour le surplus il en est référé à ladite origine de
propriété ainsi qu'aux autres clauses et conditions de
l'acte de base.

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

Lecture est donnée de l'article 203 du Code des
droits d'Enregistrement.

Reçu en vertu
de cet acte

Reçu en vertu
de cet acte

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.
Et lecture intégrale faite, le comparant a signé
avec Nous, Notaire.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Enregistré à Comblain-au-Pont, le neuf avril 2002

Vol. 414 Fol 42 case 20 un Petit Sireyvol(s)

Reçu : vingt-cinq euros.

25€

L'inspecteur principal,

S. Piront



POUR EXPEDITION CONFORME

[Signature]

LAIRES: 745,33	DEPOT N° 2850	TRANSCRIT
CHIFFRE: 139,96	AU BUREAU DES HYPOTHEQUES	
ANAL: 855,35	DE LIEGE - LE 10 AVR 2002	
COUT: 80		
Huit cent cinquante		
cinq euros trente cinq cents		
LE CONSERVATEUR		
<i>[Signature]</i>		
6		

NOTAIRE AU G.C.P.
172523-89