

1. Coordination des statuts par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 (Acte de base et Règlement de copropriété)

2. et Règlement d'ordre intérieur.

Résidence Le Tombeu

Avenue de Thouars 9 – 4280 Hannut

BCE 0820.098.079

TABLE DES MATIÈRES

Acte de base	12
CHAPITRE I - Exposé préliminaire	14
A) Désignation et origine de propriété du terrain servant d'assise à la résidence	14
B) Projet de construction	14
C) Plans	15
D) Permis de bâtir	15
CHAPITRE II - Description du complexe	16
SECTION I - Analyse des plans	16
SECTION II - Remarque concernant le CHAPITRE II	25
CHAPITRE III - Division du complexe - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée	29
SECTION I - Mise sous le régime de la copropriété et l'indivision forcée	31 30
SECTION II - Définition des parties et choses communes	32
SECTION III - Statut des parties communes	34
SECTION IV - Répartition des quotités en copropriété	35
A. Parties communes générales et spéciales à l'ensemble du complexe	35
1. Répartition entre les entités	35
2. Répartition au sein de chaque entité	36
CHAPITRE IV - Parties privatives	40 39
SECTION I - Définition	40 39
SECTION II - Statut des parties privatives	41
CHAPITRE V - Mise en copropriété du terrain d'assiette du complexe - Renonciation au droit d'accession - Engagement de vendre	42
CHAPITRE VI - Règles relatives à la vente des lots privatifs dépendant du futur complexe immobilier	46
CHAPITRE VII - Servitude - Obligations diverses	48 47
A. Servitudes du père de famille propriétaire	48 47
B. Servitudes conventionnelles	48
C. Obligations diverses	50 49
D. Conduits de cheminée	52 51

E. Ouverture des compteurs - Garanties	52
CHAPITRE VIII- Réserve de mitoyenneté	52
CHAPITRE IX - Hypothèque éventuelle - Délégation	53
CHAPITRE X - Renonciation à accession	53
CHAPITRE XI - Modifications à l'acte de base	54
Paragraphe A.....	54
Paragraphe B.....	554
Paragraphe C – Acte notarié.....	55
CHAPITRE XII – Règlement général de copropriété.....	55
CHAPITRE XIII - Dispositions finales	60
2. Frais	60
3. Élection de domicile	61
Descriptif de la résidence.....	62
I. Généralités	63
1. Parties communes et privatives de l'entreprise	63
A. Parties communes 1	63
B. Parties privatives	64
2. Résumés concis	64
A. Sous-sols	64
B. Rez-de-chaussée	65
C. Description des appartements	65
Appartements n°1 (rez-de-chaussée) – 6 (1 ^{er} étage) – 11 (2 ^{ème} étage).....	65
Appartements n°2 (rez-de-chaussée) – 7 (1 ^{er} étage) – 12 (2 ^{ème} étage).....	66
Appartements n°3 (rez-de-chaussée) – 8 (1 ^{er} étage) – 13 (2 ^{ème} étage).....	68
Appartements n°4-5 (rez-de-chaussée) – 9-10 (1 ^{er} étage) – 14-15 (2 ^{ème} étage).....	69
Appartements n°16 (3 ^{ème} étage).....	70
Appartements n°17 (3 ^{ème} étage).....	72
Appartements n°18 (3 ^{ème} étage).....	73
Appartements n°19 (3 ^{ème} étage).....	74
Appartements n°20 (3 ^{ème} étage).....	75
Appartements n°21 (4 ^{ème} étage).....	76
Appartements n°22 (4 ^{ème} étage).....	77
Appartements n°23 (4 ^{ème} étage).....	79

Appartements n°24 (4 ^{ème} étage).....	80
II. La construction	81
1. Installation du chantier	81
2. Terrassements - Fouilles - Déblais	81
3. Travaux de fondation	82
4. Feutre asphaltique	82
5. Maçonnerie	82
6. Pierre de taille	82
7. Béton armé.....	82
8. La toiture	83
9. Isolation	83
10. Égouts.....	84
11. escalier	84
12. Cheminée et ventilation.....	84
III. Achèvement de l'immeuble.....	85
1. Plafonnage et cimentage	85
2. Revêtement mural	85
3. Pavement	85
4. Vitrerie.....	85
5. Menuiserie	86
7. Installation sanitaire.....	86
8. Électricité.....	86
9. installation de parlophone et ouvre-porte	87
10. Téléphonie - Radio - Télévision	87
11. Ascenseur	87
12. Peintures	87
Observations	88
A. Plans	88
B. Modifications	88
C. Matériaux.....	88
Règlement général de copropriété.....	89

C. Obligations diverses	90
TITRE I – Organisation de la copropriété.....	90
CHAPITRE I – Administration	90
SECTION I – Organes de l'administration	90
Article 1.....	90
SECTION II – Assemblée générale.....	90
Article 2 : Composition	90
Article 3 : Divers types d'assemblées	90
Article 4 : Convocations	91
Article 5 : Tenue de l'assemblée générale	92
Article 6 : Quorum de présence	93
Article 7 : Voix – Vote – Majorités	94
Article 8 : Pouvoirs extraordinaires	94
SECTION III – Conseil de gestion copropriété.....	94
Article 9.....	94
SECTION IV – Syndic.....	95
Article 10 : Nomination – Révocation – Démission – Rémunération.....	95
Article 11 : Mission du syndic	96
Article 12 : Mandat du syndic.....	97
SECTION V – Concierge.....	97
Article 13.....	97
CHAPITRE I – Dispositions générales.....	98
Article 1.....	98
Servitude - Obligations diverses	98
A. Servitudes du père de famille propriétaire	98
B. Servitudes conventionnelles	99
C. Obligations diverses	100
CHAPITRE II – Jouissance - Travaux	102
Article 2 : Jouissance.....	102
Article 3.....	103

Article 4.....	103
Article 5 : Division - Réunion	103
Article 6 : Travaux	104
Article 7 : Communautarisation des travaux aux parties communes	106
Article 7 8.....	107
CHAPITRE # IV - Occupation	108
Article 52 9 : Occupation des biens privés	108
Article 53 10 : Aspect extérieur, harmonie de l'immeuble	108
Article 54 11 : Publicité	109
Article 55 12 : Animaux	110
Article 56 13 : Usage des appareils communs.....	111
Article 57 14 : Emménagements - Déménagements.....	111
Article 57 bis 15 : Police de l'ensemble immobilier	112 112
Article 58 16 : Charges administratives	112
Article 59 17 : Ascenseur	112
Article 60 18 : Utilisation des parties communes.....	112
CHAPITRE # V - Dispositions concernant les garages	113 113
Article 61-19 : Règles d'utilisation	113 113
CHAPITRE # VI – Baux	114
Article 62 20.....	114
CHAPITRE # VII- Charges et recettes communes	116
SECTION I - Charges communes générales et spéciales	116
Article 13 21 : Définition	116
Article 14 22 : Énumération.....	116
SECTION II - Chauffage - Eau chaude - Fluides - Impôts	118
Article 15 23 : Chauffage	118
Article 16 24 : Eau chaude	119
Article 17 25 : Eau et électricité.....	119
Article 17 bis 26 : Buanderie.....	119
Article 17 ter 27 : Emménagement ou déménagement	119
Article 18 28 : Répartition des charges d'impôts	120

SECTION III - Réparations.....	120
Article 19 29.....	120
Article 20 : Réparations urgentes.....	120
Article 21 : Réparations indispensables mais non urgentes – Les travaux d'entretien courant	120
Article 22 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque	120 124
Observation.....	121
SECTION IV - De la responsabilité en général - Les assurances et reconstruction	121
Article 23 30 : De la responsabilité en général.....	121
Article 24 31 : De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie	122
Article 25 32 : Des risques et leurs couvertures.....	123
Article 26 33 : Assurance incendie et reconstruction	123 124
Article 27 34 : De la responsabilité civile - Tiers - Bris de glace et dégâts des eaux.....	124
Article 28 35 : Assurance « accident de travail » et autres	124
Article 29 36 : Assurance couvrant l'utilisation de l'ascenseur	124 125
Article 30 37 : Assurance du mobilier - Locataires	125
Article 31 38 : Garages.....	125
Article 32 39 : Obligations des copropriétaires en matière d'assurance .	125 126
Article 33 40 : En cas d'un sinistre.....	126
Article 34 41 : De l'utilisation des indemnités.....	126
Article 35 42 : Des assurances supplémentaires.....	129
Article 36 43 : Destruction de l'immeuble - Vétuste - Fin de l'indivision	129
Article 37 44 : Charges des assurances.....	130
SECTION V - Règlement des charges communes.....	130
Article 38 45 : Relevés des comptes.....	130
Article 39 46 : Caisses communes	130 131
Article 40 47 : Fonds de réserve	131
SECTION VI - Recettes communes	132

Article 45 48.....	132
SECTION VII - Mutation de biens privés.....	132
Article 46.....	132
CHAPITRE III - Destination des locaux privatifs.....	132 133
Article 47.....	132 133
CHAPITRE IV - Désaccord - Procédure - Recours.....	133 134
Article 48.....	133 134
Article 49.....	134
Article 50.....	134
CHAPITRE VIII - Actions en justice.....	134
Article 49.....	134
CHAPITRE IV - Désaccord - Procédure - Recours.....	138
Article 48.....	138
Article 49.....	138
Article 50.....	138 139
CHAPITRE IX - Cession entre vifs et transfert pour cause de mort.....	139
Article 50.....	139
CHAPITRE X - Solidarité pour le paiement des charges.....	142
Article 41 51 : Indivision - Usufruit.....	142
CHAPITRE XI - Procédures judiciaires - Honoraires et dépens.....	142
Article 52.....	142
CHAPITRE XII - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues.....	143
Article 38 53.....	143
Article 42 : Mesures de contraintes.....	144
Article 43 : Rapports avec les locataires.....	145
Article 44 : Bonification d'intérêts ou d'indemnités au syndic.....	145
CHAPITRE XIII : Divers.....	145
Article 54.....	145
Article 55.....	145 146
Article 64-56 : Renvoi à la législation.....	145 146
Règlement d'ordre intérieur.....	147

CHAPITRE I – Généralités.....	148
Article 51-53 : Dispositions générales	148
CHAPITRE II – Occupation.....	148
Article 52-54 : Occupation des biens privés	148
Article 53-55 : Aspect extérieur, harmonie de l'immeuble	149
Article 54-56 : Publicité.....	149
Article 55-57 : Animaux	150
Article 56-58 : Usage des appareils communs.....	150
Article 57-59 : Déménagements	150
Article 57 bis-60 : Police de l'ensemble immobilier	151
Article 58-61 : Charges administratives	151
Article 59-62 : Ascenseur	151
Article 60-63 : Utilisation des parties communes.....	151
CHAPITRE III – Dispositions concernant us garages	152
Article 61-64 : Règles d'utilisation	152
CHAPITRE IV – Baux	153
Article 62-65.....	153
Article 63 : Respect du règlement général de copropriété.....	154
Cahier des clauses et conditions régissant la vente des lots privatifs dépendant du complexe dénommé résidence « Le Tombeu ».....	155
« Remarques préliminaires.....	156
Article 1 : Transfert de propriété et des risques	156
Article 2 : Responsabilité du constructeur	156
Article 3 : Jouissance.....	157
Article 4 : Exécution des travaux	157
Article 5 : Prix.....	158
Article 6 : Révision du prix	159
Article 7.....	160
Article 8 : Délai de livraison des lots.....	162
Article 9 : Pénalités de retard	163
Article 10 : Agréments	163

Article 11- Cautionnement	166
Article 12.....	167
Article 13.....	167
Article 14.....	167
Article 15.....	168
Acte modificatif 8 septembre 1980	169
État-civil	172
Élection de domicile	172
Acte modificatif 22/10/1982.....	173
Procuration	179
Exposé préalable.....	181
Modification.....	181
État-civil	181
Élection de domicile	181
Règlement d'ordre intérieur ADK.....	182
Préalable	183
Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil	183
Dispositions transitoires.....	183
Opposabilité.....	183
A. Obligations légales.....	184
Assemblée générale des copropriétaires - Mode de convocation fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires.....	184
a) Pouvoirs	184
b) Procurations - restrictions	185
c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.....	185
d) Convocations	186
e) Ordre du jour	186
f) Procès-verbal & montant des marchés	187
g) Délibération	188
h) Règles de majorité	189

i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic	192
Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux comptes	199
B. Dispositions particulières de l'immeuble	202
C. Protection des données à caractère personnel	202

Acte de base

Résidence Le Tombeu

Avenue de Thouars 9 – 4280 Hannut

- Les statuts ont été constitués le 14 mai 1980, par devant Maître Jean-Louis SNYERS, Notaire de résidence à Hannut.
- Ils ont été modifiés par acte du notaire 8 septembre 1980 et le 22 octobre 1982 par devant Maître Jean-Louis SNYERS, Notaire de résidence à Hannut.
- Ils ont été modifiés et coordonnés par Maître Lionel DEBUISSON, Notaire à Liège, le par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020, en matière de copropriété forcée.

ONT COMPARU :

A. D'une part :

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée « ENTREPRISES GÉNÉRALES MORREN et CIE », dont le siège social est établi à Waremme, rue des Fabriques, 16, inscrite au Registre du Commerce de Liège sous le numéro 130.939, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Paul REARD, Notaire à Waremme, en date du trente juin mil neuf cent septante huit dont les statuts ont été publiés aux Annexes du Moniteur belge du quinze juillet mil neuf cent septante huit page 14075 n°1760-10.

Ici représentée par Monsieur Émile Joseph René MORREN, gérant de société, demeurant à Waremme, rue d'Elmette, 4, en sa qualité de gérant de ladite société (conformément aux articles 10 et 14 des statuts).

Ci-après dénommée « le constructeur »,

B. D'autre part :

Monsieur DEJARDIN Louis-Paul-Albert, horticulteur retraité, né à Hannut le vingt-cinq novembre mil neuf cent douze, époux de Madame LEBEAU Maria, demeurant à Hannut, rue Zénobe Gramme, 28.

Lesdits époux DEJARDIN-LEBEAU sont mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Louis SNYERS, ayant résidé à Hannut, en date du quatorze juin mil neuf cent quarante-cinq, non modifié à ce jour Partie qualifiée ci-après « le propriétaire du terrain ».

Lesquels comparants ont exposé au Notaire soussigné et l'ont requis d'acter ce qui suit :

CHAPITRE I - Exposé préliminaire

A) DÉSIGNATION ET ORIGINE DE PROPRIÉTÉ DU TERRAIN SERVANT D'ASSISE À LA RÉSIDENCE

Le comparant d'autre part, Monsieur Louis DEJARDIN, est propriétaire du bien suivant pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de renonciation-donation-partage reçu par le Notaire Jean Charles SNYERS, prédécesseur du Notaire soussigné, à Hannut le quatorze janvier mil neuf cent quarante-sept, transcrit à Huy le vingt-trois janvier suivant, volume 4225 numéro 22.

COMMUNE DE HANNUT - Première division

Une parcelle de terrain sise à front de l'avenue de Thouars au lieudit « Le Tombeu », cadastrée section A numéros 380/f, 380/n et 380/l, d'une contenance mesurée de dix-huit ares soixante-trois centiares quatre-vingt-dix milliars.

Tel que ledit bien appert sous un liseré rouge en un plan dressé par Monsieur Jean-Paul DOCHEN, géomètre-expert immobilier, demeurant à Hannut, rue J.P. Dochen, 9 A en date du vingt-sept décembre mil neuf cent septante-neuf.

Tenant à ladite avenue SONCK-STREEL, BRASSEUR, DEJARDIN, LEBEAU, LERUTH-MATHIEU. Allant depuis ladite avenue de Thouars, jusqu'à y compris la mitoyenneté du mur du fonds figuré sus littera D-E audit plan. Ce mur restera mitoyen sur toute la longueur de la propriété DEJARDIN, mais il sera cédé pour totalité sans réserve de mitoyenneté sur sa partie longeant la propriété des consorts BRASSEUR.

B) PROJET DE CONSTRUCTION

- Le constructeur a manifesté le désir d'ériger à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures sur la parcelle de terrain prédécrite, un complexe immobilier à propriétés privatives multiples, dénommé « **Résidence Le Tombeu** » qui sera régi par les dispositions de l'article 577 bis du Code civil » (devenu depuis la refonte du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 Code civil) « relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée, ainsi que par celles qui résulteront du présent acte de base et du règlement de copropriété y annexé.
- Le complexe immobilier s'étendra donc sur cette parcelle de terrain qui sera affectée à titre de parties communes générales à tout l'ensemble.

- Quoique formant une seule entité juridique et constituant un seul ensemble architectural, ce complexe sera pour des raisons pratiques divisé en deux entités particulières qui sont :
- Une entité « résidence » érigée à front de rue comprenant :
 - un niveau de caves et locaux communs en sous-sol ;
 - un rez-de-chaussée comprenant cinq appartements ;
 - trois étages comportant chacun cinq appartements ;
 - un quatrième étage comprenant quatre appartements.
- Une entité « garage » située en retrait de l'entité résidentielle, avec accès à la rue par une rampe d'accès, les garages du niveau du rez-de-chaussée située à droite de la résidence et une rampe d'accès vers le sous-sol gauche de la résidence.

Cette entité comprend :

- au sous-sol : dix-neuf garages, une remise, quatre locaux attenants à certains garages
- au rez-de-chaussée : 11 garages

C) PLANS

Le constructeur a fait dresser par Monsieur Jacques LOGNARD, Architecte, immatriculé sous le n°2264 à l'ordre des Architectes de Liège, demeurant à Waremme, rue Luciflore, les plans du complexe immobilier à ériger.

Sont déposés par le constructeur pour être annexé au présent acte, après avoir été signés « ne varietur » par les architectes et comparants, les copies des plans en question qui sont les suivants :

- sous-sol : feuille 1/6
- façade postérieure et latérale gauche : feuille 6/6
- façade principale et latérale droite : feuille 5/6
- coupes : feuille 4/6
- rez-de-chaussée : feuille 2/6
- étages : feuille 3/6

D) PERMIS DE BÂTIR

Le permis de bâtir a été délivré au constructeur par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de Hannut en date du premier avril mil neuf cent quatre-vingt, réf. n°13/80 241954/PP/CR.

CHAPITRE II - Description du complexe

1. La description qui va suivre résulte de l'examen des plans ci-annexés, sous réserve des modifications qui pourraient survenir, notamment par suite des convenances des acquéreurs.
2. Dans le but d'en faciliter la gestion et de répartir le plus équitablement possible les avantages et les charges de la vie en commun, l'ensemble immobilier est divisé comme il a été dit ci-avant en une entité « *résidence* » et une entité « *garages* » comprenant chacune, outre les biens privatifs avec les parties communes spéciales y affectées qui les composent, une quotité dans les parties communes générales déterminées ci-après.
3. Du fait de la division de l'ensemble en deux entités il y aura des parties communes générales et des parties communes spéciales.

Dans la description qui va suivre, les diverses parties du complexe sont ainsi divisées en :

- a) Parties communes générales au complexe : celles qui, outre la totalité du terrain d'assise, intéressent l'ensemble de la copropriété ;
- b) Parties communes spéciales, soit à chaque entité c'est-à-dire celles qui intéressent uniquement les biens compris dans une entité, soit à plusieurs lots privatifs, c'est-à-dire celles qui intéressent uniquement l'ensemble des biens qu'elles desservent ;
- c) Parties privatives : celles qui sont constitutives des propriétés privées.

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

a mis en forme : Normal, Sans numérotation ni puces

SECTION I - ANALYSE DES PLANS

- Il résulte des plans ci-annexés que le complexe comporte, savoir :
 - Partie communes générales à tout le complexe :

Le local de la cabine haute-tension avec son appareillage (s'il n'appartient pas à la société distributrice) les chambres de disconnecteur, les raccordements généraux, les compteurs principaux d'électricité des deux entités, toutes canalisations générales d'évacuation d'égouts et autres.

- **Entité « Résidence »**

Au niveau du sous-sol

- **Parties communes spéciales à l'entité**

* **Dans les statuts initiaux, il était prévu que :**

- Le dégagement des caves, les cages d'escalier et d'ascenseur, le local des poubelles, la chaufferie avec ses installations, le local de service avec WC et évier, une buanderie avec sac de trempage, les soupiroux d'aération, les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes aux appartements qu'ils desservent respectivement, un local de rangement pour vélos.

* **Dans l'acte modificatif du 22 octobre 1982, il a été acté la modification suivante :** la cave servant à l'installation du brûleur à gaz de la chaudière du chauffage central, cette cave ayant été initialement désignée comme état la cave numéro 5.

Cette cave, ancien local privatif devient donc partie commune spéciale à l'entité « Résidence », ceci sans aucune modification dans la répartition des millièmes.

- **Parties privatives**

* **Dans les statuts initiaux, il était prévu que :**

Vingt-quatre caves destinées à être affectées aux appartements de la résidence, chaque appartement avec le numéro lui correspondant.

* **Dans l'acte modificatif du 22 octobre 1982, il a été acté la modification suivante :** la cave servant à l'installation du brûleur à gaz de la chaudière du chauffage central, cette cave ayant été initialement désignée comme état la cave numéro 5.

Cette cave, ancien local privatif devient donc partie commune spéciale à l'entité « Résidence », ceci sans aucune modification dans la répartition des millièmes.

En conséquence les parties privatives se composent de 23 caves.

Au niveau du rez-de-chaussée

- **Parties communes spéciales à l'entité :**

L'entrée de la résidence avec le hall commun, et le sas ; les cages d'escalier et d'ascenseur.

- Parties privatives

Toutes les descriptions des appartements au point de vue situation sont faites en fonction de la résidence vue de face.

L'appartement n°1

Situé à gauche de la résidence

D'une superficie approximative de cent trente-six mètres comprenant : un hall, une cuisine meublée à l'exclusion des appareils électro-ménagers, un living avec conduit de cheminée et accès au balcon, un débarras, un WC, une salle de bains équipée, trois chambres dont une avec débarras, un avant et un jardinet arrière d'une superficie approximative de nonante mètres carrés avec gazon synthétique.

La cave n°1.

L'appartement n°2

Situé au centre arrière de la résidence

D'une superficie approximative de cent vingt et un mètres carré.

Comprenant : un hall, un WC, un débarras, une salle de bains équipée, deux chambres, une cuisine meublée à l'exception des appareil électro-ménagers living avec un conduit de cheminée et accès sur la terrasse, une terrasse et un jardinet d'une superficie approximative de quatre-vingt-deux mètres carrés avec son gazon synthétique.

La cave n°2.

L'appartement n°3

Situé à droite de la résidence

D'une superficie approximative de cent vingt-quatre carrés

Comprenant : un hall, un grand et un petit débarras, deux chambres dont une avec porte-fenêtre, une salle de bains équipée, un WC, un living avec conduit de cheminée et accès vers la terrasse une cuisine meublée à l'exception des appareils électro-ménagers, une terrasse et un jardin d'une superficie approximative de quatorze mètres carrés avec son gazon synthétique.

La cave n°3.

Les appartements n°4 et 5

* **Dans les statuts initiaux, il était prévu que :**

Situés au centre de la résidence

D'une superficie approximative de soixante-cinq mètres carrés

Comprenant chacun : un hall, un débarras, une chambre, un living avec conduit de cheminée et accès vers la terrasse, une cuisine meublée à l'exception des appareils électro-ménager un salle-de-bains équipée, une terrasse avant.

Les caves n°s 4 et 5.

* **Dans l'acte modificatif du 22 octobre 1982 a été** la modification suivante, la cave servant à l'installation du brûleur à gaz de la chaudière du chauffage central, cette cave ayant été initialement désignée comme état la cave numéro 5. Cette cave, ancien local privatif devient donc partie commune spéciale à l'entité « Résidence », ceci sans aucune modification dans la répartition des millièmes

En conséquence, il ne reste plus que la cave 4 qui est affectée à l'appartement 4 : l'appartement 5 n'a plus de cave

Au niveau du 1^{er} et 2^{ème} étage

Les appartements 6 au 1^{er} et 11 au 2^{ème} étage

Situés à gauche de la résidence vue de face

D'une superficie approximative de cent trente-neuf mètres carrés

Comprenant : un hall, deux débarras, un WC, une salle de bains équipée, trois chambres en façade arrière, Un living en façade avant avec conduit de cheminée, une cuisine meublée à l'exclusion des appareils électro-ménagers, un balcon avant, un balcon arrière sur la largeur de l'appartement.

Les caves n°6 et 11.

Les appartements 7 au 1^{er} et 12 au 2^{ème} étage

Situés au centre de la façade postérieure

D'une superficie approximative de cent vingt et un mètres carrés

Comprenant : un hall, un débarras, une salle-de-bains équipée une cuisine meublée à l'exclusion des appareils électro-ménagers, un WC, deux chambres, un living avec un conduit de cheminée, terrasse arrière sur la largeur de l'appartement.

Les caves n°7 et 12.

Les appartements 8 au 1^{er} et 13 au 2^{ème} étage

Situés à droite de la résidence vue de face

D'une superficie approximative de cent vingt-quatre mètres carrés

Comprenant : un hall, deux débarras, une salle-de-bains équipée, un WC, deux chambres, une cuisine meublée à l'exception des appareils électro-ménagers, un living avec conduit de cheminée, un balcon avant et un balcon arrière sur la largeur de l'appartement.

Les caves n°8 et 13.

Les appartements 9-10 au 1^{er} étage et 14-15 au 2^{ème} étage

Situés au centre de la façade principale

D'une superficie approximative de soixante-cinq mètres carrés

Comprenant : un hall, un débarras, une cuisine meublée à l'exception des appareils électro-ménagers, une chambre, une salle-de-bains équipée, un living avec conduit de cheminée, un balcon avant.

Les caves n°9, 10, 14, 15.

Au niveau du 3^{ème} étage

L'appartement n°16

Situé à gauche de la résidence vue de face

D'une superficie approximative de cent quarante-six carrés

Comprenant : un hall, une cuisine meublée à l'exception des appareils électro-ménagers, un living avec conduit de cheminée, un WC, une salle de bains équipée, un débarras, trois chambres à coucher.

La cave n°16.

L'appartement n°17

Situé au centre de la façade postérieure

D'une superficie approximative de cent trente mètres carrés

Comprenant : un hall, un WC, un débarras, une salle de bains équipée, une cuisine meublée à l'exception des appareils électro-ménagers, deux chambre un living avec conduit de cheminée.

La cave n°17.

L'appartement n°18

Situé à droite de la façade principale vue de face.

D'une superficie approximative de cent trente mètres carrés.

Comprenant : un hall, une cuisine meublée à l'exception des appareils électro-ménagers, un living avec conduit de cheminée, un débarras, un WC, salle de bains équipée, deux chambres.

La cave n°18.

L'appartement n°19 (3^{ème} et 4^{ème} étage en duplex)

Situé au centre droit de la façade principale.

D'une superficie approximative de quatre-vingt-six mètres carrés.

Comprenant : un hall avec escalier menant vers une chambre et débarras situés au 4^{ème} étage (style duplex une chambre, un débarras, un living avec conduite de cheminée pour feu ouvert, une cuisine meublée à l'exception des appareils électro-ménager et une salle de bains équipée.

La cave n°19.

L'appartement n°20

Situé au centre gauche de la façade principale vue de face.

D'une superficie approximative de soixante-neuf mètres carrés

Comprenant : un hall, un débarras, une chambre, un living avec conduit de cheminée, une cuisine meublée à l'exception des appareils électro-ménagers, une salle-de-bains équipée.

La cave n°20.

Au niveau du 4^{ème} étage

L'appartement n°21

Situé à gauche de la façade principale.

D'une superficie approximative de nonante huit mètres.

Comprenant : un hall, une cuisine mansardée meublée à l'exception des appareils électro-ménagers, un living, un débarras, un WC, une salle-de-bains équipée, deux chambres mansardées, une terrasse avant.

La cave n°21.

L'appartement n°22

*** Dans les statuts initiaux il était prévu que :**

Situé au centre de la façade postérieure

D'une superficie approximative de nonante trois mètres carrés.

Comprenant : un hall, un living avec conduit de cheminée, une terrasse sur la largeur du living, un WC, un débarras, une salle de bains équipée, deux chambres mansardées, une cuisine mansardée meublée à l'exception des appareils électro-ménagers, une terrasse arrière.

La cave n°22.

*** Dans l'acte modificatif du 22 octobre 1982, il a été acté que :**

En outre les comparants requièrent le Notaire d'acter que les espaces vides et inutiles situés au-dessus des plafonds des appartements du quatrième étage et portant les numéros 22 et 24 peuvent être incorporés auxdits appartements et devenir parties privatives aux conditions suivantes

--que l'incorporation se fasse exclusivement au-dessus de l'appartement en question à l'exclusion d'un empiètement au-dessus des parties communes ou d'autres parties privatives

-que l'accès se fasse par l'appartement

- que cette privatisation ne nuise en rien aux services communs concernant notamment poutrelles, cheminée, ramonage et entretien des toitures charpente et gouttières etc.

- que le propriétaire de l'appartement en cause assure à ses frais les cloisonnement et renforcements nécessaires dans le respect des règles de sécurité et tranquillité. Cette privatisation devra être précisée dans l'acte de vente des dits appartement par le constructeur

L'appartement n°23

Situé à droite de la façade principale vue de face

D'une superficie approximative de nonante mètres carrés

Comprenant : un hall, une cuisine mansardée meublée à l'exception des appareils électro-ménagers, un living, une terrasse sur la longueur du living, deux chambres mansardées, une salle-de-bains équipée, un débarras, un WC, une terrasse avant.

La cave n°23.

L'appartement n°24

* **Dans les statuts initiaux il était prévu que :**

Situé au centre de la façade principale.

D'une superficie approximative de nonante six mètres carrés.

Comprenant : un hall, une salle-de-bains, deux chambres mansardées, un WC, une cuisine mansardée meublée à l'exception des appareils électro-ménagers, un living avec conduit de cheminée pour feu ouvert, une terrasse sur la largeur du living.

La cave n°24.

* **Dans l'acte modificatif du 22 octobre 1982, il a été acté que :**

En outre les comparants requièrent le Notaire d'acter que les espaces vides et inutiles situés au-dessus des plafonds des appartements du quatrième étage et portant les numéros 22 et 24 peuvent être incorporés auxdits appartements et devenir parties privatives aux conditions suivantes

--que l'incorporation se fasse exclusivement au-dessus de l'appartement en question à l'exclusion d'un empiètement au-dessus des parties communes ou d'autres parties privatives

-que l'accès se fasse par l'appartement

- que cette privatisation ne nuise en rien aux services communs concernant notamment poutrelles, cheminée, ramonage et entretien des toitures charpente et gouttières etc.

- que le propriétaire de l'appartement en cause assure à ses frais les cloisonnement et renforcements nécessaires dans le respect des règles de

sécurité et tranquillité. Cette privatisation devra être précisée dans l'acte de vente des dits appartement par le constructeur

Au niveau de la toiture

Parties communes spéciales à l'entité : toute la toiture avec ses charpentes, sa couverture, ses ventilations, les corniches, gouttières, chenaux, tuyauteries générales d'évacuation des eaux, les cheminées, les potences d'enménagements et déménagements et leurs mécanismes, les trappes permettant l'accès aux potences.

- **Entité « garage »**

- Parties communes spéciales à l'entité

Les rampes d'accès, les aires de manœuvres, l'installation électrique spéciale, les sterfputs et canalisations éventuelles d'évacuation, le point d'eau et l'aire de lavage couverte réservée au plan, le passage vers l'entité « Résidence », l'éclairage.

Au niveau du sous-sol

- Parties privatives

Une remise et dix-neuf garages avec leurs portes basculantes, portant des n° de 1 à 19.

Il existe deux types de garages :

- Type 1

- Garages n°2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 sans point lumineux, ni prise de courant d'une superficie approximative de seize mètres carrés cinquante centimètres carrés hors murs.
- Garage n°1 sans points lumineux ni prise de cours ; superficie approximative de vingt et un mètres carrés cinquante centimètres carrés hors murs.
- Garage n°18 avec deux points lumineux et deux prises de courant, d'une superficie approximative de vingt-sept mètres carrés.

- Type 2

- Garage n°14 (superficie trente-cinq mètres carrés) 2 points lumineux et deux prises de courant que le local 27 d'une superficie approximative de quatorze mètres carrés avec son point lumineux et sa prise de courant.

- Garage n°13 (de vingt-neuf mètres carrés) deux points lumineux et deux prises de courant ainsi que le local 26 d'une superficie approximative de onze mètres carrés avec son point lumineux et sa prise de courant.
- Garage n°12 (de vingt-deux mètres carrés) deux points lumineux et deux prises de courant ainsi que le local 25 d'une superficie approximative de dix mètres carrés avec son point lumineux et sa prise de courant.
- Garage n°19 (de vingt-six mètres carrés) deux points et deux prises de courant ainsi que le local 28 d'une superficie approximative de onze mètres carrés cinquante centimètres carrés avec son point lumineux et sa prise de courant.

Remise

Avec un point lumineux et deux prises de courant d'une superficie approximative de vingt-neuf mètres carrés.

Au niveau du rez-de-chaussée

- Parties privatives
 - Garage n°20 sans point lumineux ni prise de courant superficie approximative de trente-deux -mètres carrés.
 - Garages n°21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 sans point lumineux ni prise de courant, chacun d'une superficie approximative de seize mètres carrés cinquante centimètres carrés.
 - Garage n°30 d'une superficie approximative de vingt et un mètres carrés

Au niveau de la toiture

La dalle formant toiture avec son ossature, son étanchéité et ses ventilations.

SECTION II - REMARQUE CONCERNANT LE CHAPITRE II

*** Dans les statuts initiaux, il était prévu que :**

1. La description du futur complexe a été faite à la SECTION I qui précède sur base des plans ci-annexés.

Toutefois, il se pourrait, ainsi qu'il a été stipulé ci-avant, que pour satisfaire aux besoins de la construction ou pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications soient apportées, postérieurement à la signature du présent acte, mais

avant la réception définitive des parties communes, à la composition et à la disposition des parties communes, ou privatives, le tout sans préjudice aux droits acquis.

C'est ainsi que le constructeur se réserve notamment et expressément :

- * Le droit de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives pour les rattacher à la copropriété ; réciproquement, le droit de détacher des parties communes certains locaux pour les affecter à d'autres parties communes Ou à des biens privatifs.
- * Le droit de modifier la consistance, la superficie et l'emplacement des parties et installations communes, de créer de nouvelles parties et installations communes ou privatives ; de créer ou supprimer des communications entre parties communes et parties privatives, de décider de l'affectation ou de la non-affectation de services ou appareillages communs à tout ou partie des lots privés.
- * Le droit de créer toutes communications, à quelque niveau que ce soit, entre les parties communes du présent complexe et tout autre immeuble que le constructeur pourrait ériger dans l'avenir sur les terrains jouxtant ; de créer des parties communes nouvelles avec les divers immeubles voisins ; d'utiliser les parties communes générales ou spéciales du présent complexe à l'usage ou au service des dits immeubles, etc., le tout sans qu'il puisse être porté préjudice aux droits acquis et sous réserve d'une éventuelle révision des quotités d'intervention des lots privés concernés dans les dites parties communes générales ou spéciales.
- * Sous réserve de l'avis des architectes, auteurs des plans et, s'il échet, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :
 - a) Le droit de modifier, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes générales ou spéciales, ainsi que des caves et autres locaux privatifs en sous-sol ; le tout à charge de faire constater dans un acte authentique dont les frais lui incomberont les modifications apportées ultérieurement à la composition de l'immeuble telle qu'elle résulte du présent acte de base et des plans y annexés, ainsi dispositions de l'acte de base et du règlement géné copropriété.
 - b) Le droit, en cours de construction, d'apporter les changements qu'il jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus, à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure ; ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble.

- c) Le droit, jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades et pignons, aux actes extérieurs et aux accès aux toitures ; (notamment si elles étaient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants en cas d'incendie, de force majeure, de faits de ou autres sinistres) ; de faire communiquer les parties communes, notamment en sous-sol avec tous immeubles joignant de modifier le système de chauffage initialement prévu avec les conséquences qui pourraient en résulter quant à la localisation des installations de chaufferie et leur équipement.
- d) Le droit d'apporter des modifications aux primitivement prévus pour tous ou certains niveaux de l'immeuble.

* **Depuis les statuts initiaux, la loi du 18 juin 2018 précise à l'article 3.85 §2, que** : *Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou dans l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.*

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du Notaire instrumentant sont explicitement indiquées. À peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au Notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

Remarque

1. Aucune des modifications ci-dessus prévues ne pourra, en tout état de cause, porter préjudice aux lots vendus, en ce qui concerne tant le volume, la surface disposition intérieure de ceux-ci que leur jouissance, ni aggraver les charges qui les grèvent telles qu'elles sont déterminées au présent acte et à ses annexes.

Le constructeur sera seul juge des décisions à prendre sur les objets qui précèdent et ce, jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes.

2. Les superficies des biens privatifs ci-avant exprimées sont calculées murs extérieurs compris, moitié des murs mitoyens et moitié des balcons et terrasses.

Elles pourront toujours subir des modifications n'excédant pas cinq pour cent.

3. Il est précisé que les compositions prévues ci-dessus sont celles des biens privés normaux, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement par le constructeur sous réserve des modifications à la consistance des biens qui seront apportées au fur et à mesure de la vente pour répondre aux convenances des amateurs.

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

*** Dans les statuts initiaux, il était prévu que :**

Une cave en sous-sol sera rattachée à chaque appartement.

*** Il découle de l'acte modificatif du 22 octobre 1982 que :**

La cave servant à l'installation du brûleur à gaz de la chaudière du chauffage central, cette cave ayant été initialement désignée comme étant la cave numéro 5.

Cette cave, ancien local privé devient donc partie commune spéciale à l'entité « Résidence », ceci sans aucune modification dans la répartition des millièmes.

En conséquence, l'appartement 5 n'aura pas de cave (5)

Aucune quotité dans la copropriété n'étant attribuée aux caves dépendant des appartements, l'affectation de plusieurs caves ou la non-affectation de cave à un lot ne modifie pas la quotité de copropriété attachée au lot pourvu d'une cave ou doté de plusieurs.

4. La réunion de tout ou partie d'un bien privé avec un autre de même niveau ou de niveau inférieur ou supérieur dépendant de la même entité ou d'une entité joignante éventuelle, est possible, mais à la condition que l'état des constructions le permette et que tous les frais de réunion, y compris les frais et honoraires des architectes et ingénieurs qui devront être agréés par le constructeur avant l'agrégation définitive des parties communes et par l'assemblée générale après cette agrégation, soient supportés exclusivement par le propriétaire des lots réunis a qui incomberont également les responsabilités des travaux et de leurs suites.

De telles réunions ne sont autorisées que si les biens à réunir appartiennent au même propriétaire.

Les lots privés ainsi réunis pourront être scindés dans la suite, moyennant les mêmes conditions, charges et responsabilités, soit pour leur rendre leur consistance primitive, soit pour leur donner une nouvelle composition.

Dans les cas prévus ci-dessus, le réajustement du nombre des quotités de copropriété générale ou spéciale aux lots modifiés sera fait par les architectes du complexe ou par le Notaire rédacteur de l'acte de base ou désigné par le Conseil de ~~gérance~~ **copropriété**.

5. Le constructeur a fait établir par l'architecte du complexe un cahier contenant la description des divers matériaux qui seront utilisés pour la construction. Un exemplaire de ce cahier descriptif, signé pour accord par le constructeur et l'architecte du complexe, sera déposé au rang des minutes du Notaire soussigné.

Conformément à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, une copie certifiée conforme sera remise dans les délais prescrits à tout candidat acquéreur d'un lot privé.

Sauf convention contraire avec les futurs propriétaires et sous les-réserves stipulées ci-dessus, ce document fera la loi des parties à l'occasion des rapports entre le constructeur et les futurs propriétaires.

6. Si, après l'agrément définitive des parties communes, des modifications étaient souhaitées par des propriétaires quant à la disposition ou l'affectation des lots privés ou même des parties communes générales ou spéciales, elles ne pourraient avoir lieu que moyennant l'accord de l'assemblée générale intéressée, délibérant dans les conditions de présence et de majorité prévue par ~~le CHAPITRE X-Paragraphe A du présent acte de base~~ **la loi**.

CHAPITRE III - Division du complexe - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée

1. Le présent chapitre a pour objet la division de l'ensemble immobilier en lots privatifs distincts, qui seront régis par les dispositions de l'article 577 bis du Code civil **« (devenu depuis la refonte du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 Code civil) »**.

2. Il est rappelé que ce complexe comprend une entité « résidence » et une entité « garages ».

Chaque entité comprendra une quotité dans les parties communes générales à l'ensemble, dont le terrain d'assise.

Il existe en outre des parties communes spéciale à chaque entité, soit à certains lots seulement.

Chaque lot privatif possédera donc, outre une part dans les parties communes générales, des quotes les parties communes spéciales.

Remarques

- a) La quote-part attribuée ci-après à chaque entité, objet des présentes, dans la copropriété générale, est faite de manière définitive et irrévocable.

*** Dans les statuts initiaux, il était prévu que :**

Toutefois, la répartition de la quote-part de chaque entité dans les partes communes générales entre les propriétés privées la constituant, telle qu'établie ci-après, pourra subir des modifications suivant les circonstances l'initiative du constructeur, soit dès la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires d'une entité, à l'initiative de celle-ci, qui statuera suivant les conditions spéciales de présence et de majorité prévues par le ~~CHAPITRE XI~~ ~~Paragraphe A du présent acte de base~~ la loi et sans aucune intervention des copropriétaires des autres entités.

Il en sera de même pour la répartition des parties communes spéciales.

- * Depuis les statuts initiaux, la loi du 18 juin 2018 précise à l'article 3.85 §2, que :**
Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou dans l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du Notaire instrumentant sont explicitement indiquées. À peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au Notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

- b) La division de chaque entité en propriétés privées se fera, en principe, comme il est indiqué dans la description de chacune de ces propriétés qui figure au CHAPITRE II étant entendu que cette division est exemplative et que, comme dit ci-avant, la

contenance définitive de chaque propriété privée résultera de l'acte notarié constituant titre de propriété de son acquéreur.

SECTION I - MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ ET L'INDIVISION FORCÉE

1. En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des appartements et garages constitutifs du complexe à ériger, et en exécution de l'article 577 bis du Code civil » (devenu depuis la refonte du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 Code civil) « , le constructeur déclare avec l'accord des comparants d'autre part, opérer la division de l'ensemble immobilier à ériger en parties privatives et en parties communes, générales et spéciales, dont la composition est décrite au CHAPITRE II qui précède, et la définition précisée à SECTION III ci-après, et créer des lots immobiliers distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès ou de tous autres contrats.

En conséquence, chaque lot privatif, tel qu'il sera déterminé dans l'acte constituant le titre de propriété son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire comprenant en un ensemble indivisible les parties en propriété privative proprement dites, et, comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes générales et spéciales.

Il en résulte que l'aliénation d'un lot privatif porte nécessairement l'aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes qui en est l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un lot privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

*** Dans les statuts initiaux, il était prévu que :**

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte et de ses annexes ou de décisions valablement prises par le constructeur jusqu'à l'agrément définitive des parties communes et ensuite par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, la participation de chaque propriétaire et/ou occupant de bien privatif dans les droits, avantages, obligations et charges résultant du régime de la copropriété sera proportionnelle aux quotités dans les parties communes, générales ou spéciales, attachées à chaque lot privatif.

* **Depuis les statuts initiaux, la loi du 18 juin 2018 dispose en son article 3.85 §2 que les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des**

modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou dans l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du Notaire instrumentant sont explicitement indiquées. À peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au Notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

3. Il est expressément stipulé que la ventilation de la quote-part affectée à chaque lot privé dans la copropriété générale et spéciale est établie ci-après, sous la réserve des modifications qui pourraient résulter soit de la création de nouveaux lots privés, soit de la composition définitive des lots résultant des actes d'acquisition.

Commenté [EM1]: Cet article étant d'ores-et-déjà cité dans l'article précédent, la question se pose de savoir s'il est nécessaire de le reprendre à nouveau ici.

SECTION II - DÉFINITION DES PARTIES ET CHOSSES COMMUNES

1. En général, on doit considérer comme communes les choses et parties qui sont affectées à l'usage commun de tous les lots constitutifs du complexe en général (parties communes générales) ou qui desservent une entité ou encore plusieurs lots (parties communes spéciales) ; en cas de doute, **de silence ou de contradiction** sur le caractère commun ou privatif, la préférence est donnée à la communauté et, entre deux indivisions, à l'indivision la plus large.
2. L'énumération qui suit est exemplative et nullement limitative.
 - Parties communes générales
 - A. Le terrain prédécrit ;
 - B. Le local de la cabine haute tension avec son appareillage s'il n'appartient pas à la société distributrice ;
 - C. Le raccordement aux égouts depuis le collecteur jusqu'à l'égout public ;
 - D. Les raccordements aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire et d'électricité jusqu'au compteur général.
 - Parties communes spéciales
 - A. L'entité Résidence

*** Dans les statuts initiaux, il était prévu que :**

Ce sont notamment :

- Les fondations, l'ossature du bâtiment, les façades, poutres, hourdis et voltes ; les murs de refend, la mitoyenneté de tous murs séparatifs entre parties communes et lots privés ;
- Toute la toiture avec ses charpentes, couverture, ventilation et isolation, les corniches, gouttières, chenaux, tuyauteries d'évacuation des eaux et tous accessoires, les cheminées ;
- Tous les dégagements et couloirs en sous-sol, la chaufferie, les soupiraux d'aération ;
- La buanderie, le local de service ;
- Les canalisations principales d'eau, d'électricité et d'égouts depuis les compteurs et collecteurs communs généraux ;
- Les gaines, ventilations, chutes et décharges colonnes, conduits et câbles principaux qui ne sont pas parties communes aux appartements qu'ils desservent respectivement ;
- L'entrée de la résidence avec son sas, le palier du rez-de-chaussée donnant accès aux cages d'escalier ascenseur et le local commun, avec les enduits plafonds, les revêtements de sols et les lambris, les décorations, les portes, le combiné des boîtes aux lettres, l'installation d'éclairage ;
- Les escaliers avec leur cage, leurs paliers, revêtements, éclairages et décorations, depuis le niveau inférieur jusqu'au dernier étage ; les combles ;
- L'ascenseur avec sa fosse, sa machinerie et ses portes palières, le cabanon avec son équipement, l'installation électrique spéciale et tous les appareillages ;
- Les paliers d'étage ;
- Le local pour les poubelles ;
- Tous les appareillages spéciaux tels que minuterie, installation de parlophone et d'ouvre-porte, sonnerie au rez-de-chaussée ;
- Les enduits, plafonnages, décorations, revêtements avec leur chape des locaux communs ;

- Les potences d'emménagement et de déménagement avec leurs parties et câbles et machineries.

*** Dans l'acte modificatif du 22 octobre 1982, il a été ajouté :**

- La cave servant à l'installation du brûleur à gaz de la chaudière du chauffage central, cette cave ayant été initialement désignée comme état la cave numéro 5. Cette cave, ancien local privatif devient donc partie commune spéciale à l'entité « Résidence », ceci sans aucune modification dans la répartition des millièmes.

B. L'entité « Garages »

- Le revêtement des rampes d'accès et des aires manœuvre, les fondations, l'ossature et la toiture de garages, avec son étanchéité et ses ventilations.
- L'installation électrique spéciale, les sterfputs les canalisations éventuelles d'évacuation, le point le caniveau.

SECTION III - STATUT DES PARTIES COMMUNES

*** Dans les statuts initiaux, il était prévu que :**

~~1. Les propriétaires auront le droit de jouir choses communes, générales ou spéciales, attachées à biens privatifs, dans le respect de la notion de **personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »)** et conformément aux dispositions légales stipulations du règlement général de copropriété.~~

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

~~Les choses communes ne pourront être aliénées, de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés privatives dont elles sont l'accessoire et pour les quotités afférentes à chacune d'elles.~~

~~L'hypothèque et tout droit réel établi sur une propriété privative grèvent de plein droit la fraction d ses communes qui en dépend.~~

~~2. Sauf le cas particulier de la réunion de lots privatifs joignants appartenant au même propriétaire et réglementé par les dispositions du CHAPITRE II, SECTION II, cinquièmement ci-dessus, aucune modification ne peut être apportée aux choses communes, même à l'intérieur des parties privatives, qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues par le CHAPITRE XI, Paragraphe A du présent acte de~~

base, et sous la surveillance de l'Architecte, et si nécessaire, de l'ingénieur désignés par ladite assemblée.

Le coin des travaux et les honoraires de l'Architecte et éventuellement de l'Ingénieur seront à la charge du ou des propriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les propriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects que ces travaux de modification pourraient entraîner tant aux autres propriétés privatives qu'aux parties communes.

En outre, aucune modification ne pourra être apportée sans la même décision, aux choses privatives qui doivent être entretenues comme choses communes pour des raisons de style et d'harmonie.

Pendant le cours de la construction et jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes (générales et spéciales), les décisions à prendre en vertu du Paragraphe 2 de la SECTION I qui précède, appartiendront exclusivement au constructeur.

* **Depuis les statuts initiaux, la loi du 18 juin 2018 dispose en son article 3.85 §2 que les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou dans l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.**

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du Notaire instrumentant sont explicitement indiquées. À peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au Notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

Commenté [EM2]: A l'instar du commentaire précédent, la simple référence à l'article semble suffisant étant donné que ledit article est repris dans son intégralité avant.

SECTION IV - RÉPARTITION DES QUOTITÉS EN COPROPRIÉTÉ

A. Parties communes générales et spéciales à l'ensemble du complexe

1. Répartition entre les entités

- Ces parties communes sont divisées en **dix mille/dix millièmes**. Elles sont réparties entre les entités constitutives du complexe de manière forfaitaire et irrévocable par le

- appartement n°6 506/10.000 des parties communes générales et
506/9.000 des parties communes spéciales
- appartement n°7 440/10.000 des parties communes générales et
440/9.000 des parties communes spéciales
- appartement n°8 451/10.000 des parties communes générales et
451/9.000 des parties communes spéciales
- appartement n°9 237/10.000 des parties communes générales et
237/9.000 des parties communes spéciales
- appartement n°10 237/10.000 des parties communes générales et
237/9.000 des parties communes spéciales
- 2^{ème} étage
 - appartement n°11 506/10.000 des parties communes générales et
506/9.000 des parties communes spéciales
 - appartement n°12 440/10.000 des parties communes générales et
440/9.000 des parties communes spéciales
 - appartement n°13 451/10.000 des parties communes générales et
451/9.000 des parties communes spéciales
 - appartement n°14 237/10.000 des parties communes générales et
237/9.000 des parties communes spéciales
 - appartement n°15 237/10.000 des parties communes générales et
237/9.000 des parties communes spéciales
- 3^{ème} étage
 - appartement n°16 531/10.000 des parties communes générales et
531/9.000 des parties communes spéciales
 - appartement n°17 473/10.000 des parties communes générales et

- 473/9.000 des parties communes spéciales
- appartement n°18 473/10.000 des parties communes générales et
473/9.000 des parties communes spéciales
- appartement n°19 313/10.000 des parties communes générales et
313/9.000 des parties communes spéciales
- appartement n°20 251/10.000 des parties communes générales et
251/9.000 des parties communes spéciales
- 4^{ème} étage
 - appartement n°21 352/10.000 des parties communes générales et
352/9.000 des parties communes spéciales
 - appartement n°22 335/10.000 des parties communes générales et
335/9.000 des parties communes spéciales
 - appartement n°23 324/10.000 des parties communes générales et
324/9.000 des parties communes spéciales
 - appartement n°24 346/10.000 des parties communes générales et
346/9.000 des parties communes spéciales

TOTAL :

1) Des parties communes générales	9.000/10.000
2) Des parties communes spéciales	9.000/9.000

- Entité garages à laquelle sont attribués 1.000/10.000 des parties communes générales et 1.000/1.000 des parties communes spéciales :
 - À chacun des garages portant les n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 :
 - * 30/10.000 des parties communes générale et
 - * 30/1.000 des parties communes spéciales
 - À chacun des garages portant les numéros :
 - * 12 (avec le local 25) :

- * 50/10.000 des parties communes générales
- * et 50/1.000 des parties communes spéciales
- * 13 (avec le local 26) :
 - * 50/10.000 des parties communes générales
 - * et 50/1.000 des parties communes spéciales
- * 14 (avec le local 27) :
 - * 50/10.000 des parties communes générales
 - * et 50/1.000 des parties communes spéciales
- * 19 (avec le local 28) :
 - * 50/10.000 des parties communes générales
 - * et 50/1.000 des parties communes spéciales
- À chacun des garages portant les n°15, 16, 17 :
 - * 30/10.000 des parties communes générales
 - * et 30/1.000 des parties communes spéciales.
- * Au garage portant le n°18 :
 - * 40/10.000 des parties communes générales
 - * et 40/1.000 des parties communes spéciales.
- À chacun des garages portant les n°20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 :
 - * 30/10.000 des parties communes générales
 - * et 30/1.000 des parties communes spéciales.
- La remise :
 - * 10/10.000 des parties communes générales
 - * et 10/1.000 des parties communes spéciales.

TOTAL :

1) Des parties communes générales 1.000/10.000

CHAPITRE IV - Parties privatives

SECTION I - DÉFINITION

- Font l'objet de la propriété privative et divise les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.
- Sont en conséquence, privatives, notamment les choses suivantes :

* **Dans les statuts initiaux, il était prévu que :**

- A. Tous les éléments constitutifs d'un bien privatif et de ses dépendances privatives, à l'intérieur de ceux-ci, tels : les planchers, parquets, carrelages et autres revêtements avec leur chape éventuelle ; le revêtement des murs et plafonnage avec leur décoration, les murs et cloisons intérieurs, la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou d'avec les parties communes ; les portes palières et les portes intérieures, les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les volets et persiennes, les terrasses et balcons avec leur garde-corps métallique ; les installations sanitaires, les installations de chauffage intérieures à chaque bien privatif ; les installations électriques, d'eau ainsi que toutes les conduites à l'intérieur des biens privatifs et à leur usage exclusif, l'ouvre-porte intérieur, les compteurs et décompteurs privés.
- B. Tous accessoires à l'usage d'un bien privatif et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci tels : les sonneries des portes d'entrée des biens privatifs, les plaques indiquant les noms et professions des occupants ; toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs

En général, sont privatifs tous les éléments qui se trouvent à l'intérieur d'un bien privatif ou même à l'extérieur de celui-ci et sont à l'usage exclusif de son propriétaire, les énumérations qui précèdent étant exemplatives et nullement limitatives.

- C. Les caves qui seraient éventuellement adjointe à un lot privé.

* **Dans l'acte modificatif du 22 octobre 1982, il a été acté que :**

- En outre les comparants requièrent le Notaire d'acter que les espaces vides et inutiles situés au-dessus des plafonds des appartements du quatrième étage et portant les

numéros 22 et 24 peuvent être incorporés auxdits appartements et devenir parties privatives aux conditions suivantes

* Que l'incorporation se fasse exclusivement au-dessus de l'appartement en question à l'exclusion d'un empiètement au-dessus des parties communes ou d'autres parties privatives

* Que l'accès se fasse par l'appartement

* Que cette privatisation ne nuise en rien aux services communs concernant notamment poutrelles, cheminée, ramonage et entretien des toitures charpente et gouttières etc.

* Que le propriétaire de l'appartement en cause assure à ses frais les cloisonnement et renforcements nécessaires dans le respect des règles de sécurité et tranquillité. Cette privatisation devra être précisée dans l'acte de vente desdits appartement par le constructeur

SECTION II - STATUT DES PARTIES PRIVATIVES

1. ~~En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations attachés à la propriété, mais dans les limites tracées ci-après.~~

~~Ils ne peuvent en tout cas rien faire qui puisse aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité de l'immeuble.~~

~~Ils peuvent modifier, comme bon leur semble, la distribution de leurs propriétés privées ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de celles-ci, en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour les parties communes et les autres propriétés privées.~~

~~Il est interdit aux propriétaires de faire, même intérieur de leurs locaux privés, aucune modification choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale propriétaires intéressés, statuant dans les conditions stipulées par le CHAPITRE XI, Paragraphe A du présent acte base, sauf toutefois s'il s'agit de la réunion de lots privatifs joignant appartenant à un même propriétaire, laquelle est soumise aux dispositions du CHAPITRE II, SECTION numéro 3, ci-avant.~~

~~Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et la surface de chauffe sans l'approbation à la majorité simple de l'assemblée générale des copropriétaires et, après avis de l'Architecte ou du technicien en chauffage désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.~~

~~2. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues par le CHAPITRE XI, Paragraphe A du présent acte de base et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, l'accord de l'architecte auteur des plans ou, à son défaut, d'un Architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.~~

~~Si des propriétaires négligent d'effectuer les nécessaires à leurs propriétés et exposent par leur inaction les autres propriétaires, le syndic aura tous pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut aux réparations urgentes dans ses locaux privés, après un préavis lui adressé par lettre recommandée et resté sans effet pendant trente jours.~~

~~3. Les caves suivront nécessairement le sort du lot auquel elles seront rattachées. Elles ne peuvent être cédées en propriété ou en jouissance que d'un lot à un autre lot.~~

CHAPITRE V - Mise en copropriété du terrain d'assiette du complexe - Renonciation au droit d'accession - Engagement de vendre

- Les comparants d'autre part ont déclaré marquer leur accord sur l'ensemble du programme de construction envisagé par le constructeur.
- Dans le but de rendre ce programme réalisable, les comparants d'autre part déclarent autoriser la construction du complexe immobilier sur l'ensemble de l'assiette du terrain leur appartenant, et ce aux risques et périls du constructeur.
- À cet effet, les comparants d'autre part qui ont placé le terrain (avec les mitoyennetés qui leur appartiendraient) sous le régime de l'indivision forcée et permanente, déclarent renoncer partiellement au profit du constructeur et des futurs acquéreurs de lots privés dans le complexe immobilier envisagé, au droit d'accession leur appartenant en vertu ~~des articles 546, 551, 552, et 553~~ du Code civil sur les constructions et les ouvrages qui seront édifiés sur le terrain leur appartenant.
- Toutefois, le comparant d'autre part déclare expressément réserver à son profit le droit d'accession sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur les parcelles prédécrites, mais en tant seulement que ce droit est relatif aux lots privés dont il désire devenir propriétaire, savoir :

Dans l'immeuble qui sera érigé comme dit ci-avant sous la commune de Hannut - première division à front de l'avenue de Thouars, sur un terrain appartenant au

comparant d'autre part, cadastré section A n°380/F, 380/N, 380/L, pour une contenance totale de dix-huit ares soixante-trois centiares quatre-vingt-dix millièmes :

I. 1) L'appartement n°6 au 1^{er} étage situé à gauche de l'immeuble

Non peint, ni tapissé

Comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, deux débarras, un WC, une salle-de-bains, trois chambres, une cuisine meublée à l'exception des appareils électro-ménagers, un living avec conduit de cheminée pour feu ouvert, un balcon avant et une terrasse arrière sur la largeur de l'appartement et au niveau du sous-sol : la cave portant le n°6.
- b) en copropriété et indivision forcée : 506/10.000 des parties communes générales 506/9.000 des parties communes spéciales à l'entité résidence.

2) L'appartement n°10 au 1^{er} étage situé au centre gauche de l'immeuble

Non peint, ni tapissé

Comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un débarras, une chambre, une salle de bains, une cuisine meublée à l'exclusion des appareils électro-ménagers, un living avec conduit de cheminée pour feu ouvert, une terrasse en façade et au niveau du sous-sol : la cave portant le n°10.
- b) en copropriété et indivision forcée : 237/10.000 des parties communes générales 237/9.000 des parties communes spéciales à l'entité résidence.

II. 1) Le garage n°29 d'une contenance approximative de seize mètres carrés cinquante centimètres carrés,

Comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le garage et sa porte basculante proprement dite,
- b) en copropriété et indivision forcée : 30/10.000 des parties communes générales 30/1.000 des parties communes spéciales à l'entité « garage ».

2) Le garage n°30 d'une contenance approximative de vingt et un mètres carrés cinquante centimètres carrés,

Comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le garage et sa porte basculante proprement dite,
- b) en copropriété et indivision forcée : 30/10.000 des parties communes générales 30/1.000 des parties communes spéciales à l'entité résidence.

* **Dans les statuts initiaux, il était prévu que :**

- En outre le constructeur s'engage à laisser en garages n°29 et 30 un emplacement pour garage ordinaire d'une largeur suffisante de manière à pouvoir servir de passage entre le restant de la propriété de Monsieur DEJARDIN et la servitude dont question ci-dessous.

Monsieur DEJARDIN conservera une servitude perpétuelle de passage d'une largeur de trois mètres de long du terrain prédécrit côté sud-ouest, donnant accès du fond du restant de la propriété à l'avenue Thouard, l'accès à l'avenue Thouars se faisant quant à lui par une largeur de sept mètres. »

- L'accès au fond du restant de la propriété de Monsieur DEJARDIN se fera par l'emplacement de garage conservé en pleine et exclusive propriété par Monsieur DEJARDIN comme dit ci-avant.

* **À l'acte du 8 septembre 1980, il a été**

- rectifié que :

l'accès de la servitude à l'avenue de Thouars s'exercera sur une largeur de deux mètres septante centimètres et non sept mètres comme indiqué erronément à l'acte de base primitif.

- ajouté que :

Les servitudes de passage ainsi créées à charge du bien prédécrit, servant d'assiette à la résidence « LE TOMBEU » et au profit du fond restant appartenir à Monsieur DEJARDIN ne le sont que pour les besoins exclusifs d'une maison d'habitation unifamiliale et d'un commerce de détail, telles que lesdites servitudes sont exploitées actuellement par Monsieur DEJARDIN et sa famille, et telle qu'elle pourraient évoluer dans l'avenir en utilisation privée et commerciale normale, à l'exclusion du service d'un

éventuel futur immeuble à appartements multiples construit à front de la rue Zénobe Gramme.

- Le constructeur percera le mur au fond de cet emplacement gratuitement.
- Le constructeur s'est engagé de construire gratuitement au profit de Monsieur DEJARDIN :
 - 1) un pigeonnier démontable de minimum deux mètres sur quatre sur le garage ou l'emplacement acquis par Monsieur DEJARDIN, comme dit ci-dessus. L'accès à ce pigeonnier se fera par le passage vers la servitude, dans l'emplacement de garage dont question ci-dessus.
 - 2) une serre de minimum 10 mètres de long et trois mètres de large, sur le fond restant la propriété de Monsieur DEJARDIN.

- Ces biens ici réservés seront livrés suivant les modalités prévues aux présentes (délais, réception, etc.).
- Le constructeur s'engage expressément à construire les biens en question et à les réserver au, comparant d'autre part.
- Et, afin de permettre la réalisation du projet du constructeur, le comparant d'autre part prend, tant pour lui que pour leurs ayants-cause, l'engagement de vendre aux futurs acquéreurs des lots privatifs dans le complexe à édifier les quotités afférentes à ceux-ci en vertu du statut immobilier, dans le terrain prédécrit.
- À cet effet, le comparant d'autre part déclare constituer irrévocablement comme mandataire spécial Monsieur Émile MORREN, comparant prénommé, avec pouvoir de substitution, à l'effet de pour lui et en son nom :
 - VENDRE à telles personnes, moyennant les prix, charges, clauses et conditions que le mandataire avisera, en tout ou en partie en bloc ou par quotités indivises, le terrain prédésigné constituant l'assiette du futur complexe immobilier à ériger par le constructeur.
 - Faire toutes déclarations et notamment relatives à l'origine de propriété et à la situation hypothécaire ; stipuler toutes conditions et servitudes, fixer l'époque d'entrée en jouissance et celle du paiement du prix ; recevoir les prix en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation, accepter des acquéreurs toutes garanties mobilières ou immobilières.

- Dispenser le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits privilégiés d'hypothèques ou à l'action résolutoire ; consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement ; consenti toutes antériorités, parités, restrictions ou limitations d'hypothèque ou de privilège.
- Conclure tous arrangements, transiger, compromettre ; au cas où une ou plusieurs opérations précitées auraient été faites par porte-fort ; ratifier celles-ci.
- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile et généralement faire tout ce qui sera utile ou nécessaire, même non explicitement prévu aux présentes.

CHAPITRE VI - Règles relatives à la vente des lots privatifs dépendant du futur complexe immobilier

- L'ensemble immobilier, objet du présent acte de base, est destiné à être vendu par lots privés, chacun de ceux-ci possédant une quote-part dans les parties communes générales à l'ensemble, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes spéciales qui y sont affectées.
- Le constructeur procédera à la vente des lots privatifs, soit sur plan, soit en cours de construction, soit construits.
 1. La vente sera conclue et constatée au moment de la signature entre parties d'une convention sous seing privée préalable à la passation de l'acte notarié qui contiendra outre les stipulations habituelles en la matière, ce celles rendues obligatoires par toutes dispositions et réglementations légales en vigueur et à laquelle seront annexe documents dont la loi prescrit la remise aux acquéreurs.
 2. Étant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale intéresse la masse des copropriétaires, aucun futur propriétaire ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat conclu lui et le constructeur qui se reconnaît responsable les autres copropriétaires de la défaillance de ses cocontractants.
 3. Si le lot est vendu entièrement construit parachevé (c'est-à-dire en état d'habitabilité et avec jouissance suffisante des parties communes) ou si le lot est vendu à un usage commercial ou professionnel exclusif, la vente se fera suivant les règles habituelles en la matière et suivant stipulations particulières du cahier des clauses et conditions générales dont question ci-dessous, dans la mesure où ces stipulations ne s'appliquent pas uniquement aux lots résidentiels ou à usage mixte

d'habitation et d'exercice une profession, vendus sur plan ou en voie de construction.

Dans ce cas, l'acquéreur paiera le prix suivant les modalités convenues.

4. Si la vente porte sur un bien à usage résidentiel, elle sera régie par les dispositions découlant du présent titre, de toutes les règles du Code civil concernant la vente ainsi que des prescriptions de la loi du neuf juillet neuf cent septante et un, réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

Ces dispositions sont reprises dans un document « Cahier des clauses et conditions générales » régissant vente des lots privatifs dépendant du complexe immobilier « Résidence Le Tombeu ». Ce cahier demeurera ci-annexé, avoir été certifié véritable, signé « ne varietur » par les comparants et revêtu de la mention d'annexe par Nous, Notaire ; il sera enregistré avec les présentes dont partie intégrante et avec lesquelles il sera transcrit.

Un exemplaire de ce cahier sera remis aux candidat acquéreurs, avec les autres documents exigés par la loi dans le délai prévu par celle-ci. Tout acquéreur devra dans l'acte de vente le concernant, déclarer en avoir pris connaissance, reconnaître en posséder un exemplaire et s'engager à en respecter toutes les stipulations comme si étaient reproduites au dit acte.

5. Frais : outre le prix ou la partie de celui-ci exigible lors de la signature de l'acte de vente notarial, l'acquéreur paiera la quote-part lui incombant dans les, de l'acte de base, ainsi que les frais de l'acte notarié calculés notamment sur base du tarif légal des honoraires les droits d'enregistrement sur la valeur des quotité, terrain faisant partie du lot vendu.

Il supportera en outre la Taxe sur la Valeur Ajoutée sur les factures qui seront dressées par le constructeur et portant sur l'intégralité des travaux.

En cas de vente d'un lot privatif postérieurement au trente et un décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle ce lot aura été pour la première fois imposé au précompte immobilier, la Taxe sur la Valeur Ajoutée ne sera plus due et les frais dus sur l'acte notarié seront ceux d'une mutation normale d'immeuble bâti comprenant notamment le paiement du droit d'enregistrement sur la totalité du prix et des charges. La taxe de bâtiments enrôlée par la Ville de Hannut sera considérée comme une obligation personnelle à charge des futurs propriétaires des biens privés et supportée et par chacun d'eux sur base des éventuelles dispositions réglementaires ou, à défaut, en proportion de leurs droits respectifs dans les parties communes générales.

CHAPITRE VII - Servitude - Obligations diverses

- La réalisation de l'ensemble immobilier à ériger par le constructeur est susceptible d'entraîner l'existence de divers états de fait qui par la division en entités et en propriétés privatives distinctes, seront générateurs de servitudes ~~de père de famille~~ du **propriétaire**, de servitudes conventionnelles créées par le présent acte ou d'obligations diverses à charge des occupants.

A. Servitudes du ~~père de famille~~ **propriétaire** consacrée par l'article 3.119 du code civil

- Dans cette catégorie, il faut ranger à titre exemplatif :
 1. Les servitudes de vue et de surplomb qui pourraient exister d'une entité sur une autre ou d'un bien privatif sur un autre, ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice-versa).
 2. L'existence ou le passage à travers les propriétés privées ou les parties communes, de canalisations et conduites de toute nature, de gaines de ventilation, gaines à ordures etc.
 3. L'existence de toute tuyauterie et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eau usées etc.
 4. Et, en général, l'existence dans les parties communes et dans les parties privatives de tous appareillages ou services communs, ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

B. SERVITUDES CONVENTIONNELLES

- 1) Afin de faciliter l'emménagement et le déménagement, des potences rétractiles seront placées au niveau des combles sur les façades latérales. Elles seront accessibles par des trappes situées au-dessus des cages d'escalier du 4^{ème} étage.

Ces potences desserviront respectivement pour la gauche les appartements 21, 16, 11, 6 et pour la droite les appartements 23, 18, 13, 8.

Une potence sera également placée sous la corniche au niveau du 3^{ème} étage face à l'escalier commun. Cette potence desservira tous les autres appartements. Les appartements 24 et 22 seront desservis à partir du 3^{ème} étage par les escaliers.

- 2) Toutes les caves et autres locaux privés en tous les dégagements et couloirs devront nécessaire servir d'abri en cas de nécessité.

* **Dans les statuts initiaux, il était prévu que :**

a mis en forme : Police :

a mis en forme : Police :(Par défaut) +Corps (Calibri), 12,5 pt, Gras, Soulignement

a mis en forme : Police :(Par défaut) +Corps (Calibri), 12,5 pt, Gras, Soulignement

a mis en forme : Police :Couleur de police : Automatique,

a mis en forme : Normal

- En outre le constructeur s'engage à laisser en garages n°29 et 30 un emplacement pour garage ordinaire d'une largeur suffisante de manière à pouvoir servir de passage entre le restant de la propriété de Monsieur DEJARDIN et la servitude dont question ci-dessous.

Monsieur DEJARDIN conservera une servitude perpétuelle de passage d'une largeur de trois mètres de long du terrain prédécrit côté sud-ouest, donnant accès du fond du restant de la propriété à l'avenue Thouard, l'accès à l'avenue Thouars se faisant quant à lui par une largeur de sept mètres.

- L'accès au fond du restant de la propriété de Monsieur DEJARDIN se fera par l'emplacement de garage conservé en pleine et exclusive propriété par Monsieur DEJARDIN comme dit ci-avant.

* **À l'acte du 8 septembre 1980, il a été**

- rectifié que :

* l'accès de la servitude à l'avenue de Thouars s'exercera sur une largeur de deux mètres septante centimètres et non sept mètres comme indiqué erronément à l'acte de base primitif.

- ajouté que :

*Les servitudes de passage ainsi créées à charge du bien prédécrit, servant d'assiette à la résidence « LE TOMBEU » et au profit du fond restant appartenir à Monsieur DEJARDIN ne le sont que pour les besoins exclusifs d'une maison d'habitation unifamiliale et d'un commerce de détail, telles que lesdites servitudes sont exploitées actuellement par Monsieur DEJARDIN et sa famille, et telle qu'elle pourraient évoluer dans l'avenir en utilisation privée et commerciale normale, à l'exclusion du service d'un éventuel futur immeuble à appartements multiples construit à front de la rue Zénobe Gramme.

- Le constructeur percera le mur au fond de cet emplacement gratuitement.
- Le constructeur s'est engagé de construire gratuitement au profit de Monsieur DEJARDIN :

1) un pigeonnier démontable de minimum deux mètres sur quatre sur le garage ou l'emplacement acquis par Monsieur DEJARDIN, comme dit ci-dessus. L'accès à ce pigeonnier se fera par le passage vers la servitude, dans l'emplacement de garage dont question ci-dessus.

2) une serre de minimum 10 mètres de long et trois mètres de large, sur le fond restant la propriété de Monsieur DEJARDIN.

C. OBLIGATIONS DIVERSES

1. ~~D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles traversant des biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt quatre heures d'avance. Dans sure du possible, aucun travail de ce genre ne sera effectué ² les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.~~

*** Observation**

- Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leur propriété pour toute réparation, nettoyage, entretien, surveillance et remplacement des choses communes. Ceci s'applique spécialement aux conduits et canalisations.
- Aucun propriétaire ne pourra d'ailleurs empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres propriétés privatives, qu'elles soient horizontales ou verticales, de passer par sa propriété ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation, quitte à exiger réparation des dégâts éventuels.
- Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible aucun travail de ce genre ne sera effectué les samedis ou dimanche ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.
- Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou recrépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc.
- Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes quelconques qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

* Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées. :

¹ Texte illisible

- Les copropriétaires donnent - et au besoin ceci constitue un mandat contractuel - au syndic le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui mettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêt commun et étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment et intempestivement occupants.
 - En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.
 - Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de peinture et du recrépissage des façades, la réparation toitures, terrasses etc.
 - De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privés, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privées appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.
 - Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.
 - Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'immeuble.
 - S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur avec accès des ouvriers par échelle et tour.
 - De, pendant toute la durée des travaux de la construction du complexe, 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 des parties communes ou autres parties privées.
2. Le constructeur se réserve expressément jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes générales le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique un local situé en sous-sol du complexe, dépendant des parties communes aux Pouvoirs publics ou à toute autre société d'intérêt public ou privé, pour l'installation de tous services de distribution au profit du complexe. Tous les futurs acquéreurs de biens privés devront supporter les conséquences éventuelles de cette concession et, par le fait de leur

acquisition, seront censés l'avoir ratifiée et avoir donné tous pouvoirs au constructeur pour les représenter valablement à la conclusion du contrat.

D. CONDUITS DE CHEMINÉE

Il est strictement interdit de faire un raccordement privé supplémentaire au conduit collectif de cheminée. Pour éviter tout raccordement erroné au conduit principal, le conduit privatif, seul susceptible de recevoir les raccordements, verra son axe marqué par une boîte à suie.

E. OUVERTURE DES COMPTEURS - GARANTIES

- Le placement et l'ouverture des compteurs (eau, gaz, électricité et éventuellement raccordement téléphonique) ainsi que les garanties à verser aux régies concernées sont du ressort exclusif et à charge de chaque propriétaire individuellement.
- Il appartiendra donc à chacun de se mettre en rapport avec les régies pour procéder aux formalités.

CHAPITRE VIII- Réserve de mitoyenneté

*** Dans les statuts initiaux, il était prévu que :**

- Le constructeur se réserve le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la cession ou l'utilisation de la mitoyenneté des murs à édifier à cheval sur les limites séparant les terrains d'assiette de l'ensemble des fonds limitrophes. (Sauf bien sûr en ce qui concerne le mur du fonds de la propriété DEJARDIN, car là Monsieur DEJARDIN reste propriétaire exclusif de sa mitoyenneté)
- Cette réserve a uniquement pour but de permettre au constructeur de percevoir à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les voisins qui voudraient faire usage ces murs.
- En conséquence, le constructeur aura le droit de procéder seul au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en percevoir le coût et d'en délivrer quittance.
- Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires était jugée nécessaire ou simplement souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gratuitement leur concours, dès qu'ils en seraient requis et sans frais pour eux.
- La réserve faite ci-dessus par le constructeur étant telle d'un simple droit de créance, le constructeur ne pourra jamais être tenu de supporter à l'avenir les frais de protection, d'entretien, de réparation ou de reconstruction des murs et pignons

mitoyens, ni même de participer à ces travaux sous quelque forme que ce soit ou de supporter une responsabilité quelconque découlant du droit de mitoyenneté. Tous ces frais et responsabilités incombent exclusivement à la copropriété.

- * **Depuis les statuts initiaux**, la doctrine et la jurisprudence majoritaires ont évolué : depuis l'arrêt de la Cour de Cassation du 7 septembre 1972, il est acquis de la clause de réserve de mitoyenneté dont question ci-dessus ne donne pas naissance à un droit réel car il s'agit d'une créance future. En conséquence, la cession de créance dont question ci-dessus n'est opposable aux tiers, soit les copropriétaires et l'association des copropriétaires, que pour autant que la notification prévue par la loi ait été respectée.

CHAPITRE IX - Hypothèque éventuelle - Délégation

- Le constructeur aura toujours le droit, en qualité de vendeur, de faire prendre à son profit l'inscription hypothécaire d'office pour garantir la partie du prix non quittancée dans l'acte de vente.
- Il pourra également renoncer à cette garantie à condition que l'acquéreur donne mandat irrévocable, dans l'acte de vente, pour faire affecter conventionnellement ses frais, au profit du constructeur, les biens acquis lui, à la sûreté du paiement de toutes sommes restant dues sur le prix, de trois années d'intérêts au taux fixé dans l'acte notarié ainsi que le remboursement de tous frais de poursuites et d'exécution et de tous autres débours et non privilégiés, dont le montant sera estimé pour la prise d'inscription à dix pour cent du principal restant dû avec minimum de [dix mille francs deux cent quarante-sept euros quatre-vingt-neuf cents \(247,89 €\)](#).
- Enfin si avant le paiement total de son prix acquisition, un acquéreur voulait contracter un emprunt hypothécaire en donnant en garantie le bien privé acquis par lui, il devra obtenir préalablement l'autorisation du constructeur de faire stipuler dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence au paiement de toutes les sommes restant dues au constructeur sur les prix, intérêts, taxe à la valeur ajoutée et frais et en faire la délégation au profit du constructeur.

CHAPITRE X - Renonciation à accession

- La construction de l'ensemble immobilier étant faite sur une parcelle de terrain qui, au fur et à mesure des ventes de lots privés, deviendra la copropriété forcée indivision permanente des copropriétaires, il y aura pour autant que de besoin dans chaque acte de vente, renonciation par le constructeur au profit de chaque acquéreur, au d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire du sol et d'autre part,

renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne rapporte pas aux lots acquis par eux, avec la quotité en dépendant, dans les parties communes.

- Cette cession réciproque aura pour effet d'assurer à la division dudit ensemble en lots privés, sa base légale confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative, tels qu'ils en résultent de l'article 577bis du Code civil » (devenu depuis la refonte du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 Code civil) « et des dispositions du présent Statut Immobilier.

CHAPITRE XI - Modifications à l'acte de base

- Le présent acte de base constitue, avec ses annexes, le STATUT de l'ensemble immobilier dénommé « Résidence Le Tombeu ».
- Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un lot privé, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants-droit et ayants-cause auront l'obligation de se conformer à toutes ses clauses, conditions, obligations et charges.
- L'acte de base est immuable et aucune modification ne peut y être apportée qu'en respectant les règles contenues au présent TITRE prévues dans la loi.

PARAGRAPHE A

~~— En règle générale, les modifications au présent statut devront, pour être valables et exécutoires :~~

- ~~1. être prises en assemblée générale extraordinaire des propriétaires de l'ensemble immobilier convoquée spécialement par écrit (voir règlement général de copropriété, article 4), l'avis de convocation devant contenir de manière précise et avec justifications éventuelles l'objet des modifications proposées ;~~
- ~~2. pour autant que ladite assemblée réunisse des propriétaires possédant au moins les deux/tiers des quotités de la copropriété ; toutefois, si cette condition n'est pas réalisée, une seconde assemblée, convoquée dans le mois de la même manière que la première, sera valablement constituée quel que soit le nombre de quotités représentées ;~~
- ~~3. être votées et décidées par une majorité qualifiée d'au moins deux tiers des voix valablement émises ;~~
- ~~4. être notifiées aux propriétaires absents et non représentés (voir règlement général de copropriété, article 5 in fine) ;~~

~~5. n'avoir pas fait l'objet du recours prévu à l'article 49 dudit règlement général de copropriété.~~

PARAGRAPHE B

~~— Si pour une cause quelconque, les bâtiments constituant une entité venaient à être démolis ou nécessitaient des réparations onéreuses (celles dont le coût dépasserait les trois/quarts de la valeur de l'immeuble), le régime de la copropriété ne pourrait être maintenu que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, réunissant au moins quatre vingt pour cent des quotités en copropriété et statuant à la majorité des quatre vingt cinq pour cent des voix (voir à ce sujet l'article 35 b du règlement général de copropriété).~~

~~— Ceci sans préjudice à l'application des autres règles contenues au Paragraphe A ci avant.~~

PARAGRAPHE C - ACTE NOTARIÉ

~~— Toutes les modifications apportées ultérieurement aux dispositions du présent Statut Immobilier devront être constatées par acte notarié afin d'être rendues opposables aux tiers, et notamment aux propriétaires absents ou opposants, par la transcription à la Conservation des Hypothèques » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « ; les frais de cet acte incomberont, à titre de charge commune à tous les copropriétaires.~~

~~— Remarque : Devront également être constatées par acte notarié, aux frais du constructeur, les modifications diverses que le Constructeur s'est réservé de pouvoir apporter jusqu'à la réception définitive des parties communes.~~

CHAPITRE XII – Règlement général de copropriété

~~— Dans le but de régler tout ce qui concerne la vie en commun et notamment l'administration, la jouissance, l'usage, la conservation, l'entretien, la sauvegarde et la reconstruction éventuelle de l'immeuble, ainsi que règles de bon voisinage et de cohabitation, le constructeur a établi le Règlement général de copropriété qui est annexé au présent acte.~~

~~— La durée de ce règlement est limitée à celle de copropriété.~~

~~— Ses objets principaux sont d'une part l'organisation de la vie en commun (administration, charges communes, services communs, entretien, assurances, etc.), d'autre part le règlement d'ordre intérieur.~~

~~— Le règlement général de copropriété n'est pas de statut réel mais il sera imposé obligatoirement à tous qui seront titulaires d'un droit de propriété, d'usufruit, de jouissance sur une partie quelconque de l'ensemble immobilier.~~

~~— Sauf les exceptions y prévues, il peut être modifié que par l'assemblée générale des propriétaires, convoquée extraordinairement réunissant les deux/tiers des quotités de copropriété et statuant à la majorité simple des voix valablement émises. Les modifications seront consignées au registre des délibérations des assemblées générales et signées par le bureau et le syndic ; elles seront portées à la connaissance de tous les propriétaires.~~

* **Depuis les statuts de 1980, le régime de la loi de 1924 a été complété et modifié par les lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020.**

— Le 1^{er} janvier 2019, à la date de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018, le 30 juillet 2018, celle du 11 juillet 2018 et le 7 novembre 2020, celle du 13 avril 2019 :

- Les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 et 3.84 à 3.100 du Code civil s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis ou susceptibles d'être bâtis dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.
- Les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.
- La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.
 - Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges, les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.
 - Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous seing privé.

- Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l’usage de tous les copropriétaires ou de certains d’entre eux.
- L’acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l’immeuble ou du groupe d’immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci doivent faire l’objet d’un acte authentique qui est transcrit à la Conservation des Hypothèques du lieu de situation de l’immeuble (depuis la loi du 11 juillet 2018, la Conservation des Hypothèques s’appelle l’Administration générale de la Documentation patrimoniale) ; cette transcription a lieu exclusivement sous le nom de l’association des copropriétaires.

a) L’acte de base comprend :

- la description :
 - de l’ensemble immobilier
 - et des parties privatives et communes
- ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée, depuis la loi de 2010, en fonction de la superficie nette au sol, de l’affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d’un rapport motivé d’un Notaire, d’un Géomètre-Expert, d’un architecte ou d’un agent immobilier.
- Ce rapport est repris dans l’acte de base.

b) Le règlement de copropriété doit comprendre :

- 1° La description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d’usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.
- 2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

- Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 et 3.84 à 3.100 du Code civil sont applicables à ces associations partielles.
- Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :
 - 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88 §1 1°, d) du Code civil ;
 - 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
 - 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.
- L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :
 - 1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;
 - 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la Conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale). Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le Notaire.
- Elle porte la dénomination : « association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. En l'espèce, association des copropriétaires de la **Résidence Le Tombeu - BCE 0820.098.079**

- Elle a son siège dans l'immeuble. L'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association : en l'espèce, le siège est **Avenue de Thouars 9 – 4280 Hannut**
- Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.
- La transcription se fait exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.
- En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.
- L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.
- Sans préjudice de l'article 3.92 §6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87 §6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.
- Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.
- Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.
- Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

- Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- 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.
 - 1° Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la Conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) : en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;
 - 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87 §12 du Code civil.

CHAPITRE XIII - Dispositions finales

1. Tout intéressé pourra toujours prendre connaissance mais sans déplacement, auprès du syndic, du statut immobilier de l'ensemble avec ses annexes ainsi que de ses modifications.

2. FRAIS

* **Dans l'acte de base, il a été acté que :**

Les frais, droits et honoraires des présentes estimés à huit francs (8 FB) par dix millièmes dans les parties communes générales.

Commenté [EM3]: A convertir en euros.

* **À l'acte du 8 septembre 1980, il a été acté que :**

Les frais droits et honoraires des présentes sont estimés à douze francs (12 Francs) par dix millièmes dans les parties communes générales.

Commenté [EM4]: A convertir en euros

Ils constituent la première charge commune et portés en compte de chaque propriétaire, lors de son acquisition.

3. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection dé est faite en l'Étude de Maître Jean-Louis SNYERS, Notaire soussigné, qui demeurera détenteur de la minute du présent acte.

DONT ACTE

Descriptif de la résidence

Résidence Le Tombeu

Avenue de Thouars 9 – 4280 Hannut

I. Généralités

1. PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES DE L'ENTREPRISE

A. Parties communes 1

- La partie indivise du terrain,
- L'établissement des plans de l'immeuble
- Les travaux de terrassement, les fondations, maçonneries, cloisons intérieures, les amenées et évacuations d'eau,
- Les égouts,
- Le pavement du trottoir à rue et d'entrée et les aires d'accès aux garages. Les deux jardinets à rue avec bordure, pelouse et plantations,
- Le sas, hall d'entrée, le palier des niveaux et les escaliers, les dégagements des caves avec leur revêtement, et finition,
- Le menuiserie extérieure chassis des fenêtres en PVC blanc ainsi que les garde-corps en aluminium avec vitrage ou plexiglas,
- les vitres extérieures : double vitrage (thermoplans) aux 4 façades,
- La menuiserie intérieure des parties communes,
- Les colonnes montantes du sanitaire, du chauffage, des canalisations d'électricité, de la R.T.T., et Télédis,
- L'installation du chauffage central et de la buanderie,
- Les conduites verticales des ventilations et cheminée : chaufferie wc, bains et cuisines,
- Les minuteries et appareils d'éclairage dans les parties communes,
- L'installation de parlophones à l'exception des postes placée dans les appartements,
- Les peintures extérieures et intérieures des parties communes,
- Le placement des compteurs d'eau et d'électricité,
- Les 3 potences pour les déménagements (2 latérales fixes et 1 mobile au-dessus de l'entrée au niveau du plancher 4 étage).

Cette énumération est donnée à titre d'exemple, elle n'est pas limitative.

B. Parties privatives

- Le plafonnage des murs et plafonds.
- Le revêtement des pavements en tapis plains ou autres revêtements et les faïences,
- La menuiserie intérieure,
- L'installation sanitaire à partir des colonnes montantes,
- L'installation électrique à partir du tableau divisionnaire,
- L'installation complète du chauffage central à partir des colonnes montantes, compris les compteurs de calories propres à chaque appartement,
- La peinture et tapisserie intérieure (réservées aux acquéreurs),
- L'installation des cuisines (meubles, évier et hotte).

Cette énumération n'est pas limitative.

2.RÉSUMÉS CONCIS

A. Sous-sols

- L'emplacement réservé pour le lavage des voitures avec son robinet E.P. et son décompteur,
- Les 19 garages (dont 4 avec possibilité de cave attenante),
- Une grande remise,
- Local pour l'installation du chauffage central, chaudière avec production d'eau chaude sanitaire et le compteur général S.N.D.E.
- Le local comprenant les compteurs électriques,
- Les caves privatives des appartements,
- Le local réservé pour les vélos,
- Le débarras pour la remise du matériel commun d'entretien et le WC avec bac vidoir eau froide et chaude avec décompteurs,
- Les dégagements communs, la cage d'escalier et d'ascenseur,
- Le local réservé pour les poubelles avec accès direct à l'extérieur
- Le local réservé pour la cabine H.T.

- La buanderie avec bac à deux cuvettes et eau froide, 24 cordages pour le séchage du linge.

B. Rez-de-chaussée

- Un trottoir carrelé donnant accès au sas d'entrée avec boîtes aux lettres, parlophones et sonneries,
- Le hall d'entrée avec la cage d'escalier et d'ascenseur,
- L'aire d'accès aux garages et 11 garages.

C. Description des appartements

Appartements n°1 (rez-de-chaussée) – 6 (1^{er} étage) – 11 (2^{ème} étage)

- **Hall** : parlophone, porte d'entrée avec « espion », coffret à fusibles automatiques, 1 P.L. central à 3 d., 2 appliques murales à 1 d., 1 P.L. à 2 d.
- **Cuisine** : équipée avec meubles fixes en stratifié blanc avec tablette anti-griffes, évier en inox à 2 cuvettes avec égouttoir et hotte aspirante raccordée sur cheminée par tuyau flexible, emplacement libre sous tablette pour lave-vaisselle avec prise de courant et raccord eau froide (E.F.) et vidange en attente. Huit p de c dont 2 prises spéciales pour laver vaisselle et cuisinière. Un P.L. à 2 d. et 1.P.L. à 1 d. pour éclairage indirect sous les meubles suspendus. Faïences murales entre les meubles bas et hauts Porte-fenêtre d'accès au balcon.

Gaine technique sanitaire fermée par panneaux amovibles.

- **Séjour** : avec prises d'arrivées pour raccordements T.V. (Télédis) et Téléphone (R.T.T.). Un P.L. à 2 d., 1 P.L. à 1 d., 6 prises , un conduit de cheminée pour poêle ou feu ouvert,âtre non installé, porte d'accès vers terrasse.
- **Débarras** : avec 1 P.L. à 1 d., panneaux de fond amovibles pour accès à la gaine technique sanitaire et chauffage, portillon pour le relevé des décompteurs.
- WC : 1 P.L. à 1 d. avec globe opalin, latrine monobloc avec double siège en bakélite noire, porte-rouleau, lave-mains eau froide, glace murale 60/40, porte-essuie. Faïences murales ± 1,50 m hauteur. Faux plafond dans le WC à hauteur de porte ; armoire haute sur WC avec 1 double porte vers hall.
- **Salle de bains** : installée
 - baignoire avec mélangeur bain douche, douche mobile et ? une barre porte-essuie.
 - bidet avec robinetterie et chainette,

- un lavabo sur colonne avec porte-savon, porte-gobelet, porte-essuie, glace, tablette blanche, robinetterie et chainette.
- raccordement E.F. + vidange pour lessiveuse,
- une prise de c. et 1 P.L. avec globe opalin, une p .de c. spéciale pour lessiveuse, faïences murales sur $\pm 2,00$ m de hauteur.
- **Chambre 1** : Un P.L. à 2 d. avec tirette de lit, 3 P. de C.
- **Chambre 2** : Un P.L. à 1 d. et 2 p. de c.
- **Chambre 3** : Un P.L. à d, et 3 p. de porte-fenêtre avec accès extérieur et armoire débarras sur terrasse.
- **Débarras** : Un P.L. à 1 d. et 1 p.de c.

Remarques :

Au rez-de-chaussée uniquement

- jardin d'agrément de ± 90 m² sur gazon vert synthétique ; séparation périphérique en claustra de béton blanc de $\pm 1,00$ m de hauteur.

Aux rez, 1^{er} et 2^{ème} étages

- terrasse arrière sur largeur des 3 chambres avec une armoire débarras.

N.B. Le mobilier : tables, chaises, lits, garde-robes, cuisinières, frigos est dessiné à titre indicatif pour montrer les encombrements et n'est - bien sur - pas installé.

Les schémas des installations électriques figurent aux plans.

Les schémas des cuisines qui figurent aux plans sont donnés à titre indicatif et quantitatif.

Les équipements définitifs seront étudiés et proposés par le fabricant

Appartements n°2 (rez-de-chaussée) – 7 (1^{er} étage) – 12 (2^{ème} étage)

- **Hall** : parlophone, porte d'entrée avec « espion », coffret à fusibles automatiques, 1 P.L. central à 3 d., 2 appliques murales à 1 d., 1 P.L. à 2 d.
- **WC** : 1 P.L. à 1 d. avec globe opalin, latrine monobloc avec double siège en bakélite noire, porte-rouleau, lave-mains eau froide, glace murale 60/40, porte-essuie. Faïences murales $\pm 1,50$ m hauteur.
- **Débarras** : avec 1 P.L. à 1 d., faux plafond sur le WC et débarras à hauteur de porte ; armoire haute sur WC et débarras avec portes vers hall

- **Salle de bains** : installée
 - baignoire avec mélangeur bain douche, douche mobile et chainette, une barre porte-essuie.
 - bidet avec robinetterie et chainette,
 - un lavabo sur colonne avec porte-savon, porte-gobelet, porte-essuie, glace, tablette blanche, robinetterie et chainette.
 - raccordement E.F. + vidange pour lessiveuse,
 - une prise de c. et 1 P.L. avec globe opalin, une p .de c. spéciale pour lessiveuse, faïences murales sur ± 2,00 m de hauteur.
 - **Chambre 1** : Un P.L. à 2 d. avec tirette de lit, 3 P. de c.
 - **Chambre 2** : Un P.L. à 2 d. et 3 p. de c.
 - **Cuisine** : équipée avec meubles fixes en stratifié blanc avec tablette anti-griffes, évier en inox à 2 cuvettes avec égouttoir et hotte aspirante raccordée sur cheminée par tuyau flexible, emplacement libre sous tablette pour lave-vaisselle avec prise de courant et raccord eau froide (E.F.) et vidange en attente. 6 p de c. dont 2 prises spéciales pour lave-vaisselle et cuisinière. Un P.L. à 2 d. + 1 P.L. à 1 d. pour éclairage indirect sous les meubles suspendus.
- Faïences murales entre les meubles bas et hauts Porte-fenêtre d'accès au balcon.
- **Séjour** : avec prises d'arrivées pour raccordements T.V. (Télédis) et Téléphone (R.T.T.). 2 P.L. à 2 d., 1 P.L. à 1 d., 5 prises de c., un conduit de cheminée pour poêle ou feu ouvert, âtre non installé, porte d'accès vers terrasse.

Remarques :

Au rez-de-chaussée uniquement

- jardin d'agrément de ± 82 m² sur gazon vert synthétique ; séparation périphérique en claustra de béton blanc de ± 1,00 m de hauteur.

Aux rez, 1^{er} et 2^{ème} étages

- terrasse arrière sur largeur de l'appartement avec 2 armoires débarras.

N.B. Le mobilier : tables, chaises, lits, garde-robes, cuisinières, frigos est dessiné à titre indicatif pour montrer les encombrements et n'est - bien sur - pas installé.

Les schémas des installations électriques figurent aux plans.

Les schémas des cuisines qui figurent aux plans sont donnés à titre indicatif et quantitatif.

Les équipements définitifs seront étudiés et proposés par le fabricant

Appartements n°3 (rez-de-chaussée) – 8 (1^{er} étage) – 13 (2^{ème} étage)

- **Hall** : parlophone, porte d'entrée avec « espion », coffret à fusibles automatiques, 1 P.L. central à 3 d., 2 appliques murales à 1 d., 1 P.L. à 2 d.
- **Débarras** : avec 1 P.L. à 1 d., 1 prise de courant
- **Chambre 1** : Un P.L. à 2 d. avec tirette de lit, 3 P. de c.
- **Chambre 2** : Un P.L. à 2 d. et 3 p. de c., porte-fenêtre avec accès extérieur et armoire débarras sur terrasse.
- **Salle de bains** : installée
 - baignoire avec mélangeur bain douche, douche mobile et chainette, une barre porte-essuie.
 - bidet avec robinetterie et chainette,
 - un lavabo sur colonne avec porte-savon, porte-gobelet, porte-essuie, glace, tablette blanche, robinetterie et chainette.
 - raccordement E.F. + vidange pour lessiveuse,
 - une prise de c. et 1 P.L. avec globe opalin, une p .de c. spéciale pour lessiveuse, faïences murales sur ± 2,00 m de hauteur.
- **WC** : 1 P.L. à 1 d. avec globe opalin, latrine monobloc avec double siège en bakélite noire, porte-rouleau, lave-mains eau froide, glace murale 60/40, porte-essuie. Faïences murales ± 1,50 m hauteur. Faux plafond dans le WC à hauteur de porte ; armoire haute sur WC avec 1 double porte vers hall.
- **Débarras** : avec 1 P.L. à 1 d., panneaux de fond amovible pour accès à la gaine technique sanitaire et chauffage, portillon pour relevé des compteurs
- **Séjour** : avec prises d'arrivées pour raccordements T.V. (Télédis) et Téléphone (R.T.T.). 1 P.L. à 2 d., 1 P.L. à 1 d., 6 prises de c., un conduit de cheminée pour poêle ou feu ouvert, âtre non installé, porte d'accès vers terrasse.
- **Cuisine** : équipée avec meubles fixes en stratifié blanc avec tablette anti-griffes, évier en inox à 2 cuvettes avec égouttoir et hotte aspirante raccordée sur cheminée par tuyau flexible, emplacement libre sous tablette pour lave-vaisselle avec prise de

courant et raccord eau froide (E.F.) et vidange en attente. 8 p de c. dont 2 prises spéciales pour lave-vaisselle et cuisinière. Un P.L. à 2 d. + 1 P.L. à 1 d. pour éclairage indirect sous les meubles suspendus.

Faïences murales entre les meubles bas et hauts Porte-fenêtre d'accès au balcon.

Gaine technique sanitaire fermée par panneaux amovible

Remarques :

Au rez-de-chaussée uniquement

- jardin d'agrément de $\pm 12 \text{ m}^2$ sur gazon vert synthétique ; séparation périphérique en claustra de béton blanc de $\pm 1,00 \text{ m}$ de hauteur.

Aux rez, 1^{er} et 2^{ème} étages

- terrasse arrière sur largeur des 2 chambres avec 2 armoires débarras.

N.B. Le mobilier : tables, chaises, lits, garde-robes, cuisinières, frigos est dessiné à titre indicatif pour montrer les encombrements et n'est - bien sur - pas installé.

Les schémas des installations électriques figurent aux plans.

Les schémas des cuisines qui figurent aux plans sont donnés à titre indicatif et quantitatif.

Les équipements définitifs seront étudiés et proposés par le fabricant

Appartements n°4-5 (rez-de-chaussée) – 9-10 (1^{er} étage) – 14-15 (2^{ème} étage)

- **Hall** : parlophone, porte d'entrée avec « espion », coffret à fusibles automatiques, 1 P.L. central à 1 d.
- **Débarras** : avec 1 P.L. à 1 d.
- **Chambre** : Un P.L. à 2 d. avec tirette de lit, 3 P. de c.
- **Séjour** : avec prises d'arrivées pour raccordements T.V. (Télédis) et Téléphone (R.T.T.). 1 P.L. à 2 d., 1 P.L. à 1 d., 6 prises de c., un conduit de cheminée pour poêle ou feu ouvert, âtre non installé, porte d'accès vers terrasse.
- **Cuisine** : équipée avec meubles fixes en stratifié blanc avec tablette anti-griffes, évier en inox à 2 cuvettes avec égouttoir et hotte aspirante raccordée sur cheminée par tuyau flexible, emplacement libre sous tablette pour lave-vaisselle avec prise de courant et raccord eau froide (E.F.) et vidange en attente. 6 p de c. dont 2 prises

spéciales pour lave-vaisselle et cuisinière. Un P.L. à 2 d. + 1 P.L. à 1 d. pour éclairage indirect sous les meubles suspendus.

Faïences murales entre les meubles bas et hauts Porte-fenêtre d'accès au balcon.

- **Salle de bains** : installée

- baignoire avec mélangeur bain douche, douche mobile et chaînette, une barre porte-essuie.
- WC monobloc avec double siège en bakélite noire, porte-rouleau
- un lavabo sur colonne avec porte-savon, porte-gobelet, porte-essuie, glace, tablette blanche, robinetterie et chaînette.
- raccordement E.F. + vidange pour lessiveuse,
- une prise de c. et 1 P.L. avec globe opalin, une p .de c. spéciale pour lessiveuse, faïences murales sur $\pm 2,00$ m de hauteur.

Remarques :

Au rez-de-chaussée uniquement

- jardin d'agrément de ± 12 m² sur gazon vert synthétique ; séparation périphérique en claustra de béton blanc de $\pm 1,00$ m de hauteur.

Aux rez, 1^{er} et 2^{ème} étages

- terrasse arrière sur largeur des 2 chambres avec 2 armoires débarras.

N.B. Le mobilier : tables, chaises, lits, garde-robes, cuisinières, frigos est dessiné à titre indicatif pour montrer les encombrements et n'est - bien sur - pas installé.

Les schémas des installations électriques figurent aux plans.

Les schémas des cuisines qui figurent aux plans sont donnés à titre indicatif et quantitatif.

Les équipements définitifs seront étudiés et proposés par le fabricant

Appartements n°16 (3^{ème} étage)

- **Hall** : parlophone, porte d'entrée avec « espion », coffret à fusibles automatiques, 1 P.L. central à 3 d., 2 appliques murales à 1 d., 1 P.L. à 3 d.
- **Cuisine** : équipée avec meubles fixes en stratifié blanc avec tablette anti-griffes, évier en inox à 2 cuvettes avec égouttoir et hotte aspirante raccordée sur cheminée par tuyau flexible, emplacement libre sous tablette pour lave-vaisselle avec prise de

courant et raccord eau froide (E.F.) et vidange en attente. 8 p de c. dont 2 prises spéciales pour lave-vaisselle et cuisinière. Un P.L. à 2 d. + 1 P.L. à 1 d. pour éclairage indirect sous les meubles suspendus.

Faïences murales entre les meubles bas et hauts Porte-fenêtre d'accès au balcon.

Gaine technique sanitaire fermée par panneaux amovible

- **Séjour** : avec prises d'arrivées pour raccordements T.V. (Télédis) et Téléphone (R.T.T.). 1 P.L. à 2 d., 1 P.L. à 1 d., 6 prises de c., un conduit de cheminée pour poêle ou feu ouvert, âtre non installé, porte d'accès vers terrasse.
- **Débarras** : avec 1 P.L. à 1 d., panneaux de fond amovible pour accès à la gaine technique sanitaire et chauffage, portillon pour relevé des compteurs
- **WC** : 1 P.L. à 1 d. avec globe opalin, latrine monobloc avec double siège en bakélite noire, porte-rouleau, lave-mains eau froide, glace murale 60/40, porte-essuie. Faïences murales \pm 1,50 m hauteur. Faux plafond dans le WC à hauteur de porte ; armoire haute sur WC avec 1 double porte vers hall.
- **Salle de bains** : installée
 - baignoire avec mélangeur bain douche, douche mobile et chainette, une barre porte-essuie.
 - bidet avec robinetterie et chainette,
 - un lavabo sur colonne avec porte-savon, porte-gobelet, porte-essuie, glace, tablette blanche, robinetterie et chainette.
 - raccordement E.F. + vidange pour lessiveuse,
 - une prise de c. et 1 P.L. avec globe opalin, une p .de c. spéciale pour lessiveuse, faïences murales sur \pm 2,00 m de hauteur.
- **Chambre 1** : Un P.L. à 2 d. avec tirette de lit, 3 P. de c.
- **Chambre 2** : Un P.L. à 1 d. et 3 p. de c.
- **Chambre 3** : Un P.L. à 2 d. et 4 p. de c.

N.B. Le mobilier : tables, chaises, lits, garde-robes, cuisinières, frigos est dessiné à titre indicatif pour montrer les encombrements et n'est - bien sur - pas installé.

Les schémas des installations électriques figurent aux plans.

Les schémas des cuisines qui figurent aux plans sont donnés à titre indicatif et quantitatif.

Les équipements définitifs seront étudiés et proposés par le fabricant

Appartements n°17 (3^{ème} étage)

- **Hall** : parlophone, porte d'entrée avec « espion », coffret à fusibles automatiques, 1 P.L. central à 3 d., 1 P.L. à 2d.
- **WC** : 1 P.L. à 1 d. avec globe opalin, latrine monobloc avec double siège en bakélite noire, porte-rouleau, lave-mains eau froide, glace murale 60/40, porte-essuie. Faïences murales ± 1,50 m hauteur.
- **Débarras** : avec 1 P.L. à 1 d., faux plafond sur WC et débarras à hauteur de porte, armoire haute sur WC et débarras avec porte vers hall
- **Salle de bains** : installée
 - baignoire avec mélangeur bain douche, douche mobile et chainette, une barre porte-essuie.
 - bidet avec robinetterie et chainette,
 - un lavabo sur colonne avec porte-savon, porte-gobelet, porte-essuie, glace, tablette blanche, robinetterie et chainette.
 - raccordement E.F. + vidange pour lessiveuse,
 - une prise de c. et 1 P.L. avec globe opalin, une p .de c. spéciale pour lessiveuse, faïences murales sur ± 2,00 m de hauteur.
- **Chambre 1** : Un P.L. à 2 d. avec tirette de lit, 3 P. de c.
- **Chambre 2** : Un P.L. à 2 d., 3 P. de c.
- **Cuisine** : équipée avec meubles fixes en stratifié blanc avec tablette anti-griffes, évier en inox à 2 cuvettes avec égouttoir et hotte aspirante raccordée sur cheminée par tuyau flexible, emplacement libre sous tablette pour lave-vaisselle avec prise de courant et raccord eau froide (E.F.) et vidange en attente. 8 p de c. dont 2 prises spéciales pour lave-vaisselle et cuisinière. Un P.L. à 2 d. + 1 P.L. à 1 d. pour éclairage indirect sous les meubles suspendus.

Faïences murales entre les meubles bas et hauts Porte-fenêtre d'accès au balcon.

Gaine technique sanitaire fermée par panneaux amovibles

- **Séjour** : avec prises d'arrivées pour raccordements T.V. (Télédis) et Téléphone (R.T.T.). 1 P.L. à 2 d., 1 P.L. à 1 d., 6 prises de c., un conduit de cheminée pour poêle ou feu ouvert, âtre non installé

N.B. Le mobilier : tables, chaises, lits, garde-robes, cuisinières, frigos est dessiné à titre indicatif pour montrer les encombrements et n'est - bien sur - pas installé.

Les schémas des installations électriques figurent aux plans.

Les schémas des cuisines qui figurent aux plans sont donnés à titre indicatif et quantitatif.

Les équipements définitifs seront étudiés et proposés par le fabricant

Appartements n°18 (3^{ème} étage)

- **Hall** : parlophone, porte d'entrée avec « espion », coffret à fusibles automatiques, 1 P.L. central à 3 d., 2 appliques murales à 1 d., 1 P.L. à 2 d.

- **Cuisine** : équipée avec meubles fixes en stratifié blanc avec tablette anti-griffes, évier en inox à 2 cuvettes avec égouttoir et hotte aspirante raccordée sur cheminée par tuyau flexible, emplacement libre sous tablette pour lave-vaisselle avec prise de courant et raccord eau froide (E.F.) et vidange en attente. 8 p de c. dont 2 prises spéciales pour lave-vaisselle et cuisinière. Un P.L. à 2 d. + 1 P.L. à 1 d. pour éclairage indirect sous les meubles suspendus.

Faïences murales entre les meubles bas et hauts Porte-fenêtre d'accès au balcon.

Gaine technique sanitaire fermée par panneaux amovible

- **Séjour** : avec prises d'arrivées pour raccordements T.V. (Télédis) et Téléphone (R.T.T.). 1 P.L. à 2 d., 1 P.L. à 1 d., 6 prises de c., un conduit de cheminée pour poêle ou feu ouvert, âtre non installé, porte d'accès vers terrasse.
- **Débarras** : avec 1 P.L. à 1 d., panneaux de fond amovible pour accès à la gaine technique sanitaire et chauffage, portillon pour relevé des compteurs
- **WC** : 1 P.L. à 1 d. avec globe opalin, latrine monobloc avec double siège en bakélite noire, porte-rouleau, lave-mains eau froide, glace murale 60/40, porte-essuie. Faïences murales ± 1,50 m hauteur. Faux plafond dans le WC à hauteur de porte ; armoire haute sur WC avec 1 double porte vers hall.
- **Salle de bains** : installée
 - baignoire avec mélangeur bain douche, douche mobile et chaînette, une barre porte-essuie.

- bidet avec robinetterie et chainette,
- un lavabo sur colonne avec porte-savon, porte-gobelet, porte-essuie, glace, tablette blanche, robinetterie et chainette.
- raccordement E.F. + vidange pour lessiveuse,
- une prise de c. et 1 P.L. avec globe opalin, une p .de c. spéciale pour lessiveuse, faïences murales sur ± 2,00 m de hauteur.
- **Chambre 1** : Un P.L. à 2 d. avec tirette de lit, 3 P. de c.
- **Chambre 2** : Un P.L. à 2 d. avec tirette de lit, 3 P. de c.

N.B. Le mobilier : tables, chaises, lits, garde-robes, cuisinières, frigos est dessiné à titre indicatif pour montrer les encombrements et n'est - bien sur - pas installé.

Les schémas des installations électriques figurent aux plans.

Les schémas des cuisines qui figurent aux plans sont donnés à titre indicatif et quantitatif.

Les équipements définitifs seront étudiés et proposés par le fabricant

Appartements n°19 (3^{ème} étage)

Variante possible : hall, débarras, chambre comme appartement 20

- **Hall** : parlophone, porte d'entrée avec « espion », coffret à fusibles automatiques, 1 P.L. central à 1 d. et 1 P.L. à 2 d. au palier du 4^{ème} étage
- **Chambre 1** : Un P.L. à 2 d. avec tirette de lit, 3 P. de c.
- **Chambre 2** : Un P.L. à 2 d. avec tirette de lit, 3 P. de c.
- **Débarras** : avec 1 P.L. à 1 d.
- **Séjour** : avec prises d'arrivées pour raccordements T.V. (Télédis) et Téléphone (R.T.T.). 1 P.L. à 3 d., 1 P.L. à 1 d., 5 prises de c., un conduit de cheminée pour poêle ou feu ouvert, âtre non installé
- **Cuisine** : équipée avec meubles fixes en stratifié blanc avec tablette anti-griffes, évier en inox à 2 cuvettes avec égouttoir et hotte aspirante raccordée sur cheminée par tuyau flexible, emplacement libre sous tablette pour lave-vaisselle avec prise de courant et raccord eau froide (E.F.) et vidange en attente. 6 p de c. dont 2 prises spéciales pour lave-vaisselle et cuisinière. Un P.L. à 2 d. + 1 P.L. à 1 d. pour éclairage indirect sous les meubles suspendus.

Faïences murales entre les meubles bas et hauts Porte-fenêtre d'accès au balcon.

- **Salle de bains** : installée
 - baignoire avec mélangeur bain douche, douche mobile et chaînette, une barre porte-essuie.
 - WC monobloc avec double siège en bakélite noire, porte-rouleau
 - un lavabo sur colonne avec porte-savon, porte-gobelet, porte-essuie, glace, tablette blanche, robinetterie et chaînette.
 - raccordement E.F. + vidange pour lessiveuse,
 - une prise de c. et 1 P.L. avec globe opalin, une p .de c. spéciale pour lessiveuse, faïences murales sur $\pm 2,00$ m de hauteur.

N.B. Le mobilier : tables, chaises, lits, garde-robes, cuisinières, frigos est dessiné à titre indicatif pour montrer les encombrements et n'est - bien sur - pas installé.

Les schémas des installations électriques figurent aux plans.

Les schémas des cuisines qui figurent aux plans sont donnés à titre indicatif et quantitatif.

Les équipements définitifs seront étudiés et proposés par le fabricant

Appartements n°20 (3^{ème} étage)

- **Hall** : parlophone, porte d'entrée avec « espion », coffret à fusibles automatiques, 1 P.L. central à 1 d.
- **Débarras** : avec 1 P.L. à 1 d.
- **Chambre** : Un P.L. à 2 d. avec tirette de lit, 3 P. de c.
- **Séjour** : avec prises d'arrivées pour raccordements T.V. (Télédis) et Téléphone (R.T.T.). 1 P.L. à 3 d., 1 P.L. à 1 d., 5 prises de c., un conduit de cheminée pour poêle ou feu ouvert, âtre non installé
- **Cuisine** : équipée avec meubles fixes en stratifié blanc avec tablette anti-griffes, évier en inox à 2 cuvettes avec égouttoir et hotte aspirante raccordée sur cheminée par tuyau flexible, emplacement libre sous tablette pour lave-vaisselle avec prise de courant et raccord eau froide (E.F.) et vidange en attente. 6 p de c. dont 2 prises spéciales pour lave-vaisselle et cuisinière. Un P.L. à 2 d. + 1 P.L. à 1 d. pour éclairage indirect sous les meubles suspendus.

Faïences murales entre les meubles bas et hauts Porte-fenêtre d'accès au balcon.

- **Salle de bains** : installée
 - baignoire avec mélangeur bain douche, douche mobile et chaînette, une barre porte-essuie.
 - WC monobloc avec double siège en bakélite noire, porte-rouleau
 - un lavabo sur colonne avec porte-savon, porte-gobelet, porte-essuie, glace, tablette blanche, robinetterie et chaînette.
 - raccordement E.F. + vidange pour lessiveuse,
 - une prise de c. et 1 P.L. avec globe opalin, une p .de c. spéciale pour lessiveuse, faïences murales sur ± 2,00 m de hauteur.

N.B. Le mobilier : tables, chaises, lits, garde-robes, cuisinières, frigos est dessiné à titre indicatif pour montrer les encombrements et n'est - bien sur - pas installé.

Les schémas des installations électriques figurent aux plans.

Les schémas des cuisines qui figurent aux plans sont donnés à titre indicatif et quantitatif.

Les équipements définitifs seront étudiés et proposés par le fabricant

Appartements n°21 (4^{ème} étage)

Accessible par l'ascenseur et par l'escalier hélicoïdal partant du 3^{ème} étage

- **Hall** : parlophone, porte d'entrée avec « espion », coffret à fusibles automatiques, 1 P.L. central à 3 d., 2 appliques murales à 1 d., 1 P.L. à 3 d.
- **Cuisine** : équipée avec meubles fixes en stratifié blanc avec tablette anti-griffes, évier en inox à 2 cuvettes avec égouttoir et hotte aspirante raccordée sur cheminée par tuyau flexible, emplacement libre sous tablette pour lave-vaisselle avec prise de courant et raccord eau froide (E.F.) et vidange en attente. 8 p de c. dont 2 prises spéciales pour lave-vaisselle et cuisinière. Un P.L. à 1 d. + 1 P.L. à 1 d. pour éclairage indirect sous les meubles suspendus.

Faïences murales entre les meubles bas et hauts

Gaine technique sanitaire fermée par un panneau amovible

- **Séjour** : avec prises d'arrivées pour raccordements T.V. (Télédis) et Téléphone (R.T.T.). 2 points lumineux à 1 d. et, 5 prises de c.

Porte d'accès vers terrasse

Port d'accès vers terrasse

- **Débarras** : avec 1 P.L. à 1 d., panneaux de fond amovibles pour accès à la gaine technique sanitaire et chauffage, portillon pour relevé des compteurs
- **WC** : 1 P.L. à 1 d., avec globe opalin, latrine monobloc avec double siège en bakélite noire, porte-rouleau, lave-mains eau froide, glace murale 60/40, porte-essuie. Faïences murales ± 1,50 m hauteur. Faux plafond dans le WC à hauteur de porte ; armoire haute sur WC avec double porte vers hall.
- **Salle de bains** : installée
 - baignoire avec mélangeur bain douche, douche mobile et chaînette, une barre porte-essuie.
 - WC monobloc avec double siège en bakélite noire, porte-rouleau
 - un lavabo sur colonne avec porte-savon, porte-gobelet, porte-essuie, glace, tablette blanche, robinetterie et chaînette.
 - raccordement E.F. + vidange pour lessiveuse,
 - une prise de c. et 1 P.L. avec globe opalin, une p .de c. spéciale pour lessiveuse, faïences murales sur ± 2,00 m de hauteur.
- **Chambre 1** : Un P.L. à 2 d. avec tirette de lit, 3 P. de c.
- **Chambre 2** : Un P.L. à 2 d. avec tirette de lit, 3 P. de c.

N.B. Le mobilier : tables, chaises, lits, garde-robes, cuisinières, frigos est dessiné à titre indicatif pour montrer les encombrements et n'est - bien sur - pas installé.

Les schémas des installations électriques figurent aux plans.

Les schémas des cuisines qui figurent aux plans sont donnés à titre indicatif et quantitatif.

Les équipements définitifs seront étudiés et proposés par le fabricant

Appartements n°22 (4^{ème} étage)

Accessible par l'ascenseur et par l'escalier hélicoïdal partant du 3^{ème} étage

- **Hall** : parlophone, porte d'entrée avec « espion », 1 P.L. central à 3 d.
- **Séjour** : avec prises d'arrivées pour raccordements T.V. (Télédis) et Téléphone (R.T.T.), parlophone, 1 P.L. à 2 d., 1 points lumineux à 1 d. et 6 prises de c., un conduit de cheminée pour poêle ou feu ouvert, âtre non installé, porte d'accès vers terrasse

- **Terrasse** : sur la largeur du séjour avec sol en gazon synthétique et garde-corps en aluminium avec vitrage en plexiglas
- **WC** : 1 P.L. à 1 d., avec globe opalin, latrine monobloc avec double siège en bakélite noire, porte-rouleau, lave-mains eau froide, glace murale 60/40, porte-essuie. Faïences murales ± 1,50 m hauteur.
- **Débarras** : avec 1 P.L. à 1 d., faux plafond sur WC et débarras à hauteur de porte, armoire sur WC et débarras avec portes vers le hall.
- **Salle de bains** : installée
 - baignoire avec mélangeur bain douche, douche mobile et chaînette, une barre porte-essuie.
 - Bidet avec robinetterie et chaînette
 - un lavabo sur colonne avec porte-savon, porte-gobelet, porte-essuie, glace, tablette blanche, robinetterie et chaînette.
 - raccordement E.F. + vidange pour lessiveuse,
 - une prise de c. et 1 P.L. avec globe opalin, une p .de c. spéciale pour lessiveuse, faïences murales sur ± 2,00 m de hauteur.
- **Chambre 1** : Un P.L. à 2 d. avec tirette de lit, 3 P. de c.
- **Chambre 2** : Un P.L. à 2 d. avec tirette de lit, 3 P. de c.
- **Cuisine** : équipée avec meubles fixes en stratifié blanc avec tablette anti-griffes, évier en inox à 2 cuvettes avec égouttoir et hotte aspirante raccordée sur cheminée par tuyau flexible, emplacement libre sous tablette pour lave-vaisselle avec prise de courant et raccord eau froide (E.F.) et vidange en attente. 8 p de c. dont 2 prises spéciales pour lave-vaisselle et cuisinière. Un P.L. à 1 d. pour éclairage indirect + 1 P.L. à 1 d.

Faïences murales entre les meubles bas et hauts

Gaine technique sanitaire fermée par un panneau amovible

N.B. Le mobilier : tables, chaises, lits, garde-robes, cuisinières, frigos est dessiné à titre indicatif pour montrer les encombrements et n'est - bien sur - pas installé.

Les schémas des installations électriques figurent aux plans.

Les schémas des cuisines qui figurent aux plans sont donnés à titre indicatif et quantitatif.

Les équipements définitifs seront étudiés et proposés par le fabricant

Appartements n°23 (4^{ème} étage)

Accessible par l'ascenseur et par l'escalier hélicoïdal partant du 3^{ème} étage

- **Hall** : parlophone, porte d'entrée avec « espion », coffret à fusibles automatiques, 1 P.L. et 1 applique à 3 d.

- **Cuisine** : équipée avec meubles fixes en stratifié blanc avec tablette anti-griffes, évier en inox à 2 cuvettes avec égouttoir et hotte aspirante raccordée sur cheminée par tuyau flexible, emplacement libre sous tablette pour lave-vaisselle avec prise de courant et raccord eau froide (E.F.) et vidange en attente. 7 p de c. dont 2 prises spéciales pour lave-vaisselle et cuisinière. Un P.L. central à 1 d. et 1 P.L. à 1 d. pour éclairage indirect

Faïences murales entre les meubles bas et hauts

- **Séjour** : avec prises d'arrivées pour raccordements T.V. (Télédis) et Téléphone (R.T.T.), parlophone, 1 P.L. à 2 d., 1 P.L. à 1 d. et 6 prises de c., parlophone

Porte d'accès vers terrasse

- **Terrasse** : sur la largeur du séjour avec sol en gazon synthétique et garde-corps en aluminium avec vitrage en plexiglas

- **Chambre 1** : Un P.L. à 2 d. avec tirette de lit, 3 P. de c.

- **Chambre 2** : Un P.L. à 2 d. avec tirette de lit, 3 P. de c.

- **Salle de bains** : installée

- baignoire avec mélangeur bain douche, douche mobile et chainette, une barre porte-essuie.

- Bidet avec robinetterie et chainette

- un lavabo sur colonne avec porte-savon, porte-gobelet, porte-essuie, glace, tablette blanche, robinetterie et chainette.

- raccordement E.F. + vidange pour lessiveuse,

- une prise de c. et 1 P.L. avec globe opalin, une p .de c. spéciale pour lessiveuse, faïences murales sur ± 2,00 m de hauteur.

- **Débarras** : avec 1 P.L. à 1 d.

- **WC** : 1 P.L. à 1 d., avec globe opalin, latrine monobloc avec double siège en bakélite noire, porte-rouleau, lave-mains eau froide, glace murale 60/40, porte-essuie. Faïences murales ± 1,50 m hauteur. Faux plafond dans le WC à hauteur de porte ; armoire haute avec WC avec une double porte vers le hall.

N.B. Le mobilier : tables, chaises, lits, garde-robes, cuisinières, frigos est dessiné à titre indicatif pour montrer les encombrements et n'est - bien sur - pas installé.

Les schémas des installations électriques figurent aux plans.

Les schémas des cuisines qui figurent aux plans sont donnés à titre indicatif et quantitatif.

Les équipements définitifs seront étudiés et proposés par le fabricant

Appartements n°24 (4^{ème} étage)

Accessible par l'ascenseur et par l'escalier hélicoïdal partant du 3^{ème} étage

- **Hall** : parlophone, porte d'entrée avec « espion », coffret à fusibles automatiques, 2 P.L. à 3 d. et un P.L. à 2 d.

Une armoire de rangement

- **Salle de bains** : installée
 - baignoire avec mélangeur bain douche, douche mobile et chainette, une barre porte-essuie.
 - bidet avec robinetterie et chainette
 - un lavabo sur colonne avec porte-savon, porte-gobelet, porte-essuie, glace, tablette blanche, robinetterie et chainette.
 - raccordement E.F. + vidange pour lessiveuse,
 - une prise de c. et 1 P.L. avec globe opalin, une p .de c. spéciale pour lessiveuse, faïences murales sur ± 2,00 m de hauteur.
- **Chambre 1** : Un P.L. à 2 d. avec tirette de lit, 3 P. de c.
- **Chambre 2** : Un P.L. à 2 d. avec tirette de lit, 3 P. de c.
- **WC** : 1 P.L. à 1 d., avec globe opalin, latrine monobloc avec double siège en bakélite noire, porte-rouleau, lave-mains eau froide, glace murale 60/40, porte-essuie. Faïences murales ± 1,50 m hauteur. Faux plafond dans le WC à hauteur de porte ; armoire haute sur WC avec une porte vers le hall.

- **Cuisine** : équipée avec meubles fixes en stratifié blanc avec tablette anti-griffes, évier en inox à 2 cuvettes avec égouttoir et hotte aspirante raccordée sur cheminée par tuyau flexible, emplacement libre sous tablette pour lave-vaisselle avec prise de courant et raccord eau froide (E.F.) et vidange en attente. 8 p de c. dont 2 prises spéciales pour lave-vaisselle et cuisinière. Un P.L. central à 1 d. et 1 P.L. à 1 d. pour éclairage indirect

Faïences murales entre les meubles bas et hauts

- **Séjour** : avec prises d'arrivées pour raccordements T.V. (Télédis) et Téléphone (R.T.T.), 1 P.L. à 2 d., 1 P.L. à 1 d. et 5 prises de c., parlophone

U conduit de cheminée pour poêle ou feu ouvert, âtre non installé, 2 portes d'accès vers terrasse

- **Terrasse** : sur la largeur du séjour avec sol en gazon synthétique et garde-corps en aluminium avec vitrage en plexiglas

N.B. Le mobilier : tables, chaises, lits, garde-robes, cuisinières, frigos est dessiné à titre indicatif pour montrer les encombrements et n'est - bien sur - pas installé.

Les schémas des installations électriques figurent aux plans.

Les schémas des cuisines qui figurent aux plans sont donnés à titre indicatif et quantitatif.

Les équipements définitifs seront étudiés et proposés par le fabricant

II. La construction

La résidence « Le Tombeu » sera érigée avec des matériaux durables de premier choix. En bref, cette résidence réunira un maximum de qualités et offrira toutes les garanties d'un placement sûr.

1. INSTALLATION DU CHANTIER

Le constructeur clôturera, à ses fraies, le chantier conformément au règlement communal. L'entretien de cette clôture est à charge du constructeur. Il pourra y placer des panneaux publicitaires.

2. TERRASSEMENTS - FOUILLES - DÉBLAIS

L'entreprise, dans son forfait, comprendra toutes les fouilles en général et nécessaires pour la bonne exécution des sous-sols, fondations, égouts et autres. Le fond des-fouilles de fondations présentera une assiette plane et régulière, atteignant un terrain qui offrira la résistance nécessaire pour supporter avec sécurité les charges de la construction.

3. TRAVAUX DE FONDATION

À exécuter selon les calculs de l'Ingénieur qui a été chargé de l'étude du sol et qui assume la responsabilité des stabilités.

4. FEUTRE ASPHALTIQUE

Il sera placé sur toute la surface des murs avant la pose des hourdis, sous toutes les cloisons ainsi qu'au fond des murs creux et aux arrières-linteaux des murs extérieurs.

5. MAÇONNERIE

Cette construction est édifiée suivant la formule « murs portants » en blocs lourds ou de terre cuite.

Le soubassement de la façade à rue sera réalisé en parement de blocs de béton imitation petit granit.

Le parement des 4 façades sera en briques émaillées « fleur de pommier »

Les faces verticales des balcons avant seront en silex lavé avec garde-corps en verre ou plexiglas teinté, les balcons arrière seront en béton lissé, chassis des fenêtres et portes en PVC (plastique) blanc pour les 4 façades

6. PIERRE DE TAILLE

Tous les seuils des portes, des baies extérieures seront réalisées en pierre de petit granit poli de 1^{ère} qualité.

Les faces verticales vues seront taillées. Les seuils des fenêtres seront en profils spéciaux d'asbeste ciment ou similaire.

7. BÉTON ARMÉ

L'étude de béton armé est confiée à un Ingénieur civil.

L'étude est faite conformément aux normes NBN 15 et BIN.

Sauf avis contraire de l'Ingénieur, la composition du béton est la suivante :

300 kg de ciment P.A.N.

400 l de sable rude

800 l de gravier.

Armature-selon les plans de l'Ingénieur.

Les coefficients de surcharge et de taux de travail seront déterminés par l'Ingénieur responsable. Les coffrages ne seront enlevés qu'après durcissement du béton moyennant l'accord de l'Ingénieur et sous la responsabilité de l'Entrepreneur.

Les ouvrages en béton comprennent :

- les fondations du sous-sol, les dalles des étages avec les balcons, les escaliers et les poutres.

8. LA TOITURE

La toiture sur les deux derniers étages sera réalisée de la façon suivante :

- charpente en sapin rouge du Nord,

gîtages et contre-gîtages des plafonds du 4^{ème} étage en SRN,

isolation assurée par des matelas de laine minérale de 15 cm d'épaisseur couverture en ardoises d'asbeste-ciment noir avec garantie légale de 10 ans par la firme ayant exécuté les travaux.

9. ISOLATION

a) Thermique :

* Dans les statuts initiaux, il était prévu :

60 mm de laine minérale placée dans les creux des murs extérieurs

* Dans l'acte modificatif du 8.9.1980 :

Les 60mm de laine minérale dans les creux des murs extérieurs sont devenus 45 mm d'isolation thermique de manière à laisser le vide d'air de 15 mm entre la brique émaillée extérieure et le bloc en terre cuite intérieur

* Dans les statuts initiaux, il était prévu :

150 mm de laine minérale en plafond sous la toiture

20 mm de laine minérale à forte densité ou natte de fibres de coco ou 10 mm de chape asphaltique à chaque plancher.

b) Acoustique :

– isolation des planchers par dalles flottantes réalisées au moyen de laine minérale, nattes de fibres de coco ou chape asphaltique. Remontées en plinthe le long des murs.

- isolation entre appartements par double mur ou cloison avec matelas de laine minérale de ± 50 mm d'épaisseur.

10. ÉGOUTS

Le réseau den égouts sera établi conformément aux règles de l'art et suivent les plans établis par l'Architecte. La déclivité des canalisations sera suffisante pour assurer un parfait écoulement.

En fonction de la profondeur de l'égout public, le réseau sera soit suspendu au plafond des caves, soit si possible posé sous le pavement.

Vu l'insuffisance du réseau public des égouts de la ville, l'immeuble sera équipé d'un bassin d'orage permettant de stocker 57.000 litres d'eau dans une citerne située sous la rampe descendante vers les garages du sous-sol.

Après « le coup d'eau » une pompe électrique videra par une canalisation l'eau du bassin vers le réseau communal.

11. ESCALIER

Tous les escaliers seront réalisés en marbre exceptés les deux escaliers hélicoïdaux qui seront en bois exotique de 1^{ère} qualité.

12. CHEMINÉE ET VENTILATION

Tous les conduits de cheminée seront assemblés au moyen d'éléments en béton préfabriqués.

Les conduits de ventilation des tire, salles de bains etc. seront munis de clapets de fermeture.

Les hottes des cuisines seront raccordées sur les conduits par l'intermédiaire d'une gaine flexible.

Tous les conduits de cheminée et de ventilation se termineront en toiture par des couronnements spéciaux anti-refouleurs pour les conduites avec tirage statique et par une base spéciale pour les aspirations mécaniques (moteur électrique posé sur silent-bloc) Dans ce dernier cas, la prise de courant pour hotte de cuisinière est superflue.

III. Achèvement de l'immeuble

1. PLAFONNAGE ET CIMENTAGE

Le plafonnage est prévu dans tous les locaux habitables. Murs et plafonds seront enduits en une couche de plâtre KNAUFF ou similaire. Les angles saillants seront protégés par des cornières et cela jusqu'à une hauteur de 1,50 mètre minimum.

2. REVÊTEMENT MURAL

Des faïences de ton pastel (format 15/15) seront prévues :

- a) dans les salles de bains sur une hauteur de plus ou moins 2 mètres.
- b) Dans les WC sur une hauteur de plus ou moins 1,50 m
- c) entre les meubles de cuisine (hauteur plus ou moins 0,60 m) hormis derrière les meubles fixes.

3. PAVEMENT

- a) parties communes : halls du rez-de-chaussée et paliers des étages en marbre.
- b) parties privatives : chapes lisses dans tous les locaux.

Entre portes de 12 mm collées.

Couvre-sols synthétiques (tapis plain ou vinyle haute résistance)

Possibilité de carrelages minces collés sur chape dans les pièces d'eau et halls.

Dans les locaux couverts de tapis synthétiques,

les plinthes prévues sont en bois à peindre.

Dans les cuisines, toilettes et salles de bains, les faïences sont placées jusqu'au sol sans plinthe

Possibilité de carrelage dans tous les locaux du rez-de-chaussée uniquement.

4. VITRERIE

Tous les châssis des appartements seront garnis de double vitrage (thermopanés ou polyglas)

Vitrage simple imprimé pour la vitrerie des portes intérieures.

5. MENUISERIE

Les châssis de fenêtres seront en profil de PVC blanc d'excellente qualité

6. Non attribué

7. INSTALLATION SANITAIRE

Tous les appareils seront alimentés en eau chaude et froide, eau froide seulement pour les lave-mains des WC.

La distribution d'eau chaude a son départ au boîtier par un circuit fermé exécuté en tuyaux galvanisés. Les compteurs d'eau chaude et froide sont individuels à chaque appartement.

Un compteur est prévu pour la prise d'eau permettant le lavage des voitures de même que pour l'alimentation en eau froide de la toilette commune et du bac à linge dans la buanderie et en eau chaude et froide pour le bac vidoir du local vo en sous-sol.

Équipement salle de bains, toilettes et cuisines : voir description des appartements.

Tous les appareils sont munis de robinets d'arrêts.

8. ÉLECTRICITÉ

Les parties communes auront leur compteur séparé qui alimentera les lampes extérieures, l'éclairage des couloirs des garages et des caves communes en sous-sol, l'éclairage des halls communs et des cages d'escalier, le tout avec minuterie, le courant nécessaire aux installations de chauffage au mazout et de parlophone. L'éclairage du sas d'entrée sera sur horloge et minuterie. L'éclairage et les prises de courant des 4 garages avec caves attenantes seront raccordés sur compteurs privatifs soit de l'appartement soit individuel s'ils sont vendus indépendamment des appartements.

Chaque appartement aura son compteur propre et son installation séparée. Chaque installation comprendra un coffret « Vynckier » avec fusibles automatiques. Les prises de courant et les interrupteurs seront placés suivant le plan spécial, l'isoleront en bakélite de ton ivoire. La lampe de chaque cabre sera pourvue d'un socket appliqué ou un-hublot hermétique. Les lampes des ers et salles de bains seront prévues avec armature, socket et boule blanche.

Dans les autres locaux, les fils électriques s'arrêteront au plafond et seront terminée par des « sucres ». Dans chaque living, le tubage est prévu pour permettre l'installation à chaque acquéreur de souscrire un abonnement TÉLÉDIS et RTT. Chaque cuisine d'appartement sera équipée d'une prise spéciale pour cuisinière électrique et d'une prise convenant pour lave-vaisselle.

9. INSTALLATION DE PARLOPHONE ET OUVRE-PORTE

Une installation complète de microtéléphone et de parlophone dessert les appartements. Elle sera combinée avec la sonnerie de l'appareil placé dans le vestibule d'entrée de l'immeuble. Les accessoires sont de la marque ATEA ou d'une marque équivalente, couleur : gris-beige. Chaque appartement dispose d'un bouton poussoir qui actionne la serrure électrique de la porte d'entrée principale.

10. TÉLÉPHONIE - RADIO - TÉLÉVISION

La tuyauterie pour raccordement au téléphone, radio et télévision est prévue pour chaque appartement.

11. ASCENSEUR

L'ascenseur du type 5 personnes ou 375 Kg de charge maximum sera placé dans la trémie et sa vitesse sera plus au moins de 0,74 m par seconde.

La cabine sera métallique avec peinture émaillée au four. Ses parois seront pleines sur toute la hauteur avec ventilation naturelle en région supérieure Elle sera munie d'un éclairage automatique. Les bottes d'appel palières comportent à chaque étage un bouton d'appel lamineux. La manœuvre sera automatique à bouton poussoir et desservira 6 niveaux : à savoir : sous-sol, rez-de-chaussée, et les 4 étages, L'ascenseur sera muni d'une came de sécurité empêchant toute ouverture des portes palières tant que la cabine n'est pas arrêtée en face d'une de ces portes.

À chaque porte d'accès un voyant lumineux indiquera si l'ascenseur est en marche.

12. PEINTURES

- a) peintures extérieures : néant.
- b) peintures intérieures

Le promoteur prévoit la peinture des halls, cages d'escalier. Paliers communs et WC commun ; ces travaux seront exécutés après occupation des appartements pour éviter des dégradations importantes lors de la première occupation de l'immeubles. Ils pourront avoir lieu après la réception provisoire de l'immeuble.

La peinture intérieure et la tapisserie des appartements privatifs restent au choix et à charge de chaque acquéreur.

Observations

A. PLANS

Les plans de l'immeuble remis aux acquéreurs servent de base à l'établissement des Contrats de vente. Ils ont été établis de bonne foi par l'Architecte. Les mesures mentionnées sur les plans ou dans ce présent cahier des charges sont des mesures approximatives. Les minimales différences qu'il pourrait y avoir, en plus ou en moins, seront considérées comme des tolérances ne justifiant en aucun cas la réclamation par une des parties d'une indemnité quelconque.

B. MODIFICATIONS

Les modifications qui seraient apportées au présent cahier des charges, descriptif, à la demande des acquéreurs, ne pourront concerner que le parachèvement, à l'exclusion du gros-oeuvre et des murs porteurs. Toutes modifications commandées par les acquéreurs feront l'objet d'un décompte, préliminaire « en plus » ou « en moins ».

Les entrepreneurs, de leur côté, se réservent le droit d'apporter au présent cahier des charges des modifications qui seraient jugées utiles ou nécessaires par l'Architecte, ou celles qui seraient imposées par les Administrations compétentes, sans toutefois diminuer le prix de revient de l'appartement.

C. MATÉRIAUX

Les travaux seront exécutés avec les matériaux décrits ci-avant. Les entrepreneurs pourront toutefois remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition expresse que le coût des matériaux placés employés par eux en remplacement, ne soit pas inférieur à celui des matériaux prévus.

En outre, semblables modifications ne peuvent avoir lieu que suite à des motifs bien déterminés, notamment la non disponibilité d'une sorte de matériaux, délais de livraison etc. qui pourraient ainsi enrayer le progrès normal des travaux.

Ces modifications ne pourront en aucun cas diminuer la valeur de l'appartement.

Règlement général de copropriété
Résidence Le Tombeu
Avenue de Thouars 9 – 4280 Hannut

C. OBLIGATIONS DIVERSES

1. D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles traversant des biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera effectué² les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.

TITRE I - Organisation de la copropriété

Les dispositions du présent titre ne pourront subir de modifications que de la manière restrictive indiquée au CHAPITRE XI de l'acte de base,

CHAPITRE I - ADMINISTRATION

SECTION I - Organes de l'administration

Article 1

- a. L'administration de l'ensemble immobilier au sens le plus large appartient, en ce qui concerne les intérêts communs, à l'assemblée générale de tous les copropriétaires.
- b. Le Conseil de gestion ~~copropriété~~ est la délégation permanente de l'assemblée générale pour assurer le contrôle de l'immeuble et de la gestion de syndic.
- c. L'administration courante est dévolue au seul syndic pour l'ensemble, désigné par le constructeur ou par l'assemblée générale de tous les copropriétaires et dont statut et les pouvoirs sont déterminés ci-après.

SECTION II - Assemblée générale

Article 2 : Composition

Pour être régulièrement constituée, toute assemblée générale doit être composée des propriétaires de lots privés de l'immeuble, en ce compris les propriétaires indivis, les nus-propriétaires et usufruitiers ou les détenteurs d'un droit réel immobilier d'un même bien.

Article 3 : Divers types d'assemblées

a. Assemblée constitutive

² Texte illisible

Le constructeur convoquera la première assemblée générale des copropriétaires qui constatera l'entrée en communauté.

L'ordre du jour devra notamment porter sur la désignation des membres du Conseil de gérance ~~copropriété~~ du ou des mandataires chargés de procéder au nom de la copropriété à l'agrégation des parties communes.

~~b. L'assemblée générale statutaire ou ordinaire~~ des copropriétaires de l'immeuble se tient chaque année, aux lieux, jour et heure fixés dans les convocations.

L'assemblée statutaire a notamment pour objet de délibérer sur les nominations des membres du Conseil de gérance ~~copropriété~~, les comptes de gérance, le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge du syndic, les prévisions budgétaires, la fixation du fonds de réserve et son alimentation les réparations ou améliorations, les conflits entre les copropriétaires et la copropriété.

L'assemblée peut aussi procéder à la nomination de deux commissaires aux comptes du syndic.

~~c. En dehors de l'assemblée ordinaire, des assemblées générales extraordinaires~~ sont convoquées à la diligence du syndic, aussi souvent qu'il est nécessaire ; elles doivent l'être en tout cas, lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins un/cinquième des parties communes.

En cas d'inaction du syndic, pendant plus de quinze jours ; l'assemblée devra être convoquée par le Conseil de gérance ~~copropriété~~.

Article 4 : Convocations

— Les assemblées générales ci-dessus prévues ne seront valablement constituées que si tous les copropriétaires intéressés (voir article 2) sont dûment convoqués.

— Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus, à l'avance, par lettres recommandées à La Poste et envoyées aux adresses connues des propriétaires ou par lettres missives remises contre accusé de réception.

— Si le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales.

— Les convocations contiennent l'ordre du jour, arrêté préalablement par celui qui convoque ; tous les points de l'ordre du jour doivent être clairement indiqués dans les convocations.

~~— 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.~~

~~— L'ordre du jour indique spécialement les décisions à prendre qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.~~

~~— Les modèles de procurations sont éventuellement joints aux convocations.~~

Article 5 : Tenue de l'assemblée générale

~~a. Toute assemblée générale est constituée des copropriétaires intéressés.~~

~~Ils y assisteront personnellement ou par mandataire. À l'exception du conjoint, des ascendants ou descendants d'un copropriétaire ou du syndic, nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est lui-même copropriétaire et s'il n'est investi d'un mandat régulier et écrit, dont le modèle peut être établi par le syndic.~~

~~Les enfants mineurs, les interdits et les aliénés colloqués seront de droit représentés par leurs représentants légaux.~~

~~Les personnes morales, de droit privé ou de droit public, seront représentées par leurs organes statutaires ou administratifs.~~

~~Les propriétaires indivis de même que les nus propriétaires et usufruitiers d'un même bien ou tous autres titulaires de droits réels en concours sur un même bien, devront se faire représenter par un mandataire unique ; la procuration conjointe ou toute autre justification de ses pouvoirs devra être annexée à la liste des présences.~~

~~Si le syndic n'est pas copropriétaire, il assistera à l'assemblée générale avec voix consultative et non délibérative. Toutefois, s'il reçoit mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, il sera tenu de les y représenter.~~

~~Les mandats doivent être remis au syndic la veille de l'assemblée au plus tard et stipuler expressément s'ils sont généraux ou limités à certains objets déterminés, à défaut de cette stipulation, ils seront considérés comme inexistantes.~~

~~Le Conseil de gérance ~~copropriété~~, sans qu'il ait à justifier sa décision, peut s'opposer à la désignation d'une personne en qualité de mandataire.~~

~~La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences, signée par les copropriétaires ou leurs mandataires au début de la séance et à laquelle sont annexés les procurations~~

- ~~b. L'assemblée statutaire élit dans son sein un Président et deux assesseurs ; elle désigne également un secrétaire qui peut être choisi hors de son sein.~~
- ~~— Les délibérations de l'assemblée ne peuvent porter que sur les objets de l'ordre du jour ; toutes discussions sur d'autres objets ne pourraient avoir force obligatoire.~~
- ~~— Les décisions des assemblées générales, régulièrement prises, lient les propriétaires intéressés, y compris les absents et ceux qui seraient opposés aux décisions, le tout dans les conditions et sous les réserves ou exceptions pouvant résulter du présent règlement général de copropriété.~~
- ~~— Les délibérations seront consignées dans un registre spécial des procès-verbaux, signés par le Président, les assesseurs et le secrétaire ainsi que par les membres de l'assemblée qui le désirent. Tout propriétaire et toutes personnes intéressées pourront consulter ce registre ainsi que toutes archives de gestion et en prendre copie, mais sans déplacement, à l'endroit désigné par le Conseil de gérance **copropriété** pour leur conservation et après avoir fait la demande motivée au syndic.~~
- ~~— Les décisions des assemblées générales seront notifiées aux copropriétaires absents et non représentés, au moyen de copies ou d'extraits conformes, signé par le Président et secrétaire, leur adressés par lettre recommandée ou par simple lettre avec accusé de réception, dans les quinze jours suivant l'assemblée (voir article 49).~~

Article 6 : Quorum de présence

- ~~— Sauf les exceptions pouvant résulter de la loi ou du présent règlement général de copropriété, toute assemblée est régulièrement constituée et apte à délibérer valablement lorsque la moitié des copropriétaires réunissant la moitié au moins des quotités de copropriété intéressées sont présents ou dûment représentés.~~
- ~~— Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée, à dix jours au moins et quinze jours au plus et délibérera valablement, quel que soit le nombre de quotités présentes ou représentées.~~
- ~~— Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptés du total des quotités intéressées, celles appartenant à des indivisions ou à des nus propriétaires et usufruitiers qui n'auront pas constitué le mandataire prévu à l'article 5 du présent Règlement.~~
- ~~— La présente disposition s'applique également aux cas visés par le CHAPITRE XI de l'Acte de base.~~

~~— Les procurations données en vue d'une première assemblée seront sauf disposition contraire expresse valables pour toute assemblée ultérieure ayant le même ordre du jour.~~

Article 7 : Voix – Vote – Majorités

~~— Les propriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes suivant le cas.~~

~~— Le mandataire unique des personnes titulaires de droit réels en concours sur un même bien, aura seule voix délibérative.~~

~~— À moins qu'il ne soit lui-même copropriétaire, le syndic ne pourra voter que comme mandataire de copropriétaires.~~

~~— Sauf stipulation d'une majorité spéciale, résultant de la loi ou du présent règlement général de copropriété, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix valablement exprimées, étant précisé qu'il n'est pas tenu compte des abstentions ainsi que des votes blancs ou nuls, pour le calcul de la majorité.~~

~~— Dans tous les cas où une majorité spéciale est requise les défaillants à la première assemblée seront considérés comme s'opposant à la proposition.~~

Article 8 : Pouvoirs extraordinaires

~~— L'assemblée générale peut, en vue de l'intérêt commun, décider de transformer le domaine commun, d'y apporter des innovations susceptibles d'en rendre l'usage ou la jouissance plus aisée ou d'en augmenter la valeur ou le rapport, de modifier le présent règlement et notamment la répartition des charges communes entre les copropriétaires, de modifier les plans primitifs en vue de la reconstruction de l'édifice par suite de sa destruction accidentelle, partielle ou totale.~~

~~— À ces fins, les décisions ne peuvent être prises qu'en observant les conditions de présence et de majorité prévues au CHAPITRE XI – Paragraphe A de l'Acte de base.~~

SECTION III – Conseil de gérance ~~copropriété~~

Article 9

~~— Le Conseil de gérance ~~copropriété~~ est composé de trois membres, nommés par l'assemblée générale qui fixe la durée de leur mandat qui ne peut excéder trois ans ; ils sont rééligibles.~~

~~— Il se réunit aussi souvent que de besoin ; il doit se réunir chaque fois que le syndic ou deux de ses membres le demandent.~~

- ~~— Il surveille la gestion du syndic, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale ; ordonne les réparations indispensables mais non urgentes et veille à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible. Il délibère valablement si deux de ses membres sont présents et statue à la majorité simple ; en cas de parité de voix, celle du Président est prépondérante.~~
- ~~— En cas de nécessité, le Conseil de gérance **copropriété** peut être appelé par le syndic à prendre toutes mesures utiles au déroulement harmonieux de la vie en commun.~~
- ~~— Il a en outre dans ses attributions les mesures urgentes à prendre pour assurer la police de la Résidence ainsi que la sécurité de l'immeuble notamment en matière d'incendie.~~
- ~~— Le Conseil de gérance **copropriété** convoque l'assemblée générale en cas de décès, démission, absence, carence ou révocation du syndic.~~

SECTION IV - Syndic

Article 10 : Nomination - Révocation - Démission - Rémunération

- ~~— Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires du complexe aux services d'un syndic, personne physique ou morale, nommé à la majorité absolue parmi les copropriétaires ou en dehors de ceux-ci, pour un terme de deux années et toujours rééligible.~~
- ~~— Jusqu'à l'expiration de la deuxième année qui suivra celle au cours de laquelle la réception des parties communes générales sera acquise, la gérance du complexe sera exercée par le constructeur ou par toute personne désignée par lui.~~
- ~~— L'assemblée générale aura toujours le droit, sauf dans le cas du premier syndic dont question à l'année qui précède de révoquer le syndic nommé par elle et de désigner la personne qui suite à une décision prise par le Conseil de gérance **copropriété**, remplacera le syndic, provisoirement ou définitivement, en cas d'absence ou de carence de ce dernier.~~
- ~~— Le syndic peut démissionner, moyennant préavis de trois mois, donné au Conseil de gérance par lettre recommandée.~~
- ~~— Dans le cas de révocation ou de démission du syndic, celui-ci devra clôturer ses comptes à l'entière satisfaction du Conseil de gérance **copropriété** et lui remettre toute la documentation en sa possession avant d'obtenir décharge de sa mission.~~
- ~~— Le mandat du syndic est rémunéré. Le montant de ses appointements est fixé par l'assemblée générale du complexe et fait partie des charges communes générales à celui-ci.~~

Article 11 : Mission du syndic

1. ~~Outre la tenue des comptes généraux et spéciaux, le syndic a pour mission, en concours et sur les instructions du Conseil de gérance **copropriété**, d'assurer la bonne marche des services communs et la jouissance paisible et ordonnée des parties et choses communes, par tous les propriétaires et occupants.~~
2. ~~Il assure le gardiennat de l'ensemble et il a tous les pouvoirs de police sur celui-ci.~~
3. ~~Il a donc dans ses attributions, notamment :~~
 - a) ~~l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au règlement général ; à cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire ;~~
 - b) ~~l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrages et autre personnel ou firme d'entretien ;~~
 - c) ~~l'encaissement des recettes provenant des choses communes ;~~
 - d) ~~le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entr'autres :
 - ~~l'entretien constant des installations d'ascenseurs, de chauffage et de distribution d'eau chaude et froide~~
 - ~~l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par le Conseil de gérance **copropriété** ou par l'assemblée générale ;~~
 - ~~la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, ascenseur et autres parties communes ; la surveillance lors d'un emménagement ou déménagement~~
 - ~~vu l'insuffisance du réseau public des égouts de la ville, l'immeuble sera équipé d'un bassin d'orage permettant de stocker cinquante-sept mille litres d'eau dans une citerne située sous la rampe descendante vers les garage du sous-sol. Après le « coup d'eau » une pompe électrique videra par une canalisation d'eau du bassin vers le réseau communal. Le syndic devra une demi heure après le « coup d'eau » actionner ladite pompe afin que le bassin soit toujours vide.~~~~
 - e) ~~la tenue de la comptabilité et l'établissement des comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre ;~~
 - f) ~~la répartition des charges communes entre les propriétaires ou occupants ; la gestion des caisses communes et des fonds de réserve ;~~

~~4. Dans le cas où le syndic viendrait à constater de manquements graves de la part d'occupants de biens privatif aux dispositions du règlement général de copropriété ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible du complexe, ou à nuire aux cooccupants, il aura le droit d'en aviser lui-même le contrevenant par lettre recommandée en lui enjoignant de prendre toutes mesures urgentes que la situation nécessite 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 réputation de l'immeuble, après en avoir référé au Conseil de gérance **copropriété**.~~

~~Si le contrevenant est un locataire d'un bien privé, le syndic devra, avant de prendre lesdites mesures, 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.~~

Article 12 : Mandat du syndic

~~— Par la signature de l'acte notarié de vente, les copropriétaires délèguent tous pouvoirs au syndic qui les représente pour exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration du complexe en général.~~

~~— Le syndic représente donc vis-à-vis de quiconque l'universalité des copropriétaires du complexe et ce, comme mandataire unique ; il engage donc valablement tous les copropriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale, régulièrement prise.~~

~~— Le syndic représente la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant. À cette fin, chacun des copropriétaires donne automatiquement, en signant les présente ou son acte d'acquisition, mandat irrévocable au syndic en fonction. Toutefois, le syndic ne pourra intenter une action ou y défendre si la valeur du litige dépassait cinquante mille francs **(1.239,47 €)**, sans une décision de l'assemblée générale intéressée prise préalablement à la majorité simple (la partie adverse ne pouvant cependant réclamer la justification de l'accomplissement de cette formalité).~~

SECTION V - Concierge

Article 13

Aucun concierge n'est actuellement prévu.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1

- Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, Chapitre I du Code civil (loi du 8 juillet 1924) » (devenu après les lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 et la refonte du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81 et 3.82 du Code civil) » il est établi le règlement général de copropriété de l'immeuble.
- Ce statut règle tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble auquel il s'applique :
 - 1° des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes.

Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.
 - 2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges
- Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs, elles sont en conséquence, immuables à défaut d'accord et ne seront opposables aux tiers que par la transcription de l'acte au Bureau des hypothèques » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la Conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « compétent.

Servitude - Obligations diverses

- La réalisation de l'ensemble immobilier à ériger par le constructeur est susceptible d'entraîner l'existence de divers états de fait qui par la division en entités et en propriétés privatives distinctes, seront générateurs de servitudes de père de famille du propriétaire, de servitudes conventionnelles créées par le présent acte ou d'obligations diverses à charge des occupants.

A. Servitudes du père de famille propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil:

- Dans cette catégorie, il faut ranger à titre exemplatif :

a mis en forme : Police :(Par défaut) Times New Roman, 12 pt, Couleur de police : Automatique,

a mis en forme : Normal

1. Les servitudes de vue et de surplomb qui pourraient exister d'une entité sur une autre ou d'un bien privatif sur un autre, ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice-versa).
2. L'existence ou le passage à travers les propriétés privées ou les parties communes, de canalisations et conduites de toute nature, de gaines de ventilation, gaines à ordures etc.
3. L'existence de toute tuyauterie et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eau usées etc.
4. Et, en général, l'existence dans les parties communes et dans les parties privatives de tous appareillages ou services communs, ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

B. SERVITUDES CONVENTIONNELLES

- 3) Afin de faciliter l'emménagement et le déménagement, des potences rétractiles seront placées au niveau des combles sur les façades latérales. Elles seront accessibles par des trappes situées au-dessus des cages d'escalier du 4^{ème} étage.

Ces potences desserviront respectivement pour la gauche les appartements 21, 16, 11, 6 et pour la droite les appartements 23, 18, 13, 8.

Une potence sera également placée sous la corniche au niveau du 3^{ème} étage face à l'escalier commun. Cette potence desservira tous les autres appartements. Les appartements 24 et 22 seront desservis à partir du 3^{ème} étage par les escaliers.

- 4) Toutes les caves et autres locaux privés en tous les dégagements et couloirs devront nécessairement servir d'abri en cas de nécessité.

*** Dans les statuts initiaux, il était prévu que :**

- En outre le constructeur s'engage à laisser en garages n°29 et 30 un emplacement pour garage ordinaire d'une largeur suffisante de manière à pouvoir servir de passage entre le restant de la propriété de Monsieur DEJARDIN et la servitude dont question ci-dessous.

Monsieur DEJARDIN conservera une servitude perpétuelle de passage d'une largeur de trois mètres de long du terrain prédécrit côté sud-ouest, donnant accès du fond du restant de la propriété à l'avenue Thouard, l'accès à l'avenue Thouars se faisant quant à lui par une largeur de sept mètres.

- L'accès au fond du restant de la propriété de Monsieur DEJARDIN se fera par l'emplacement de garage conservé en pleine et exclusive propriété par Monsieur DEJARDIN comme dit ci-avant.

* À l'acte du 8 septembre 1980, il a été:

- rectifié que :

* l'accès de la servitude à l'avenue de Thouars s'exercera sur une largeur de deux mètres septante centimètres et non sept mètres comme indiqué erronément à l'acte de base primitif.

- ajouté que :

*Les servitudes de passage ainsi créées à charge du bien prédécrit, servant d'assiette à la résidence « LE TOMBEU » et au profit du fond restant appartenir à Monsieur DEJARDIN ne le sont que pour les besoins exclusifs d'une maison d'habitation unifamiliale et d'un commerce de détail, telles que lesdites servitudes sont exploitées actuellement par Monsieur DEJARDIN et sa famille, et telle qu'elle pourraient évoluer dans l'avenir en utilisation privée et commerciale normale, à l'exclusion du service d'un éventuel futur immeuble à appartements multiples construit à front de la rue Zénobe Gramme.

- Le constructeur percera le mur au fond de cet emplacement gratuitement.

- Le constructeur s'est engagé de construire gratuitement au profit de Monsieur DEJARDIN :

1) un pigeonnier démontable de minimum deux mètres sur quatre sur le garage ou l'emplacement acquis par Monsieur DEJARDIN, comme dit ci-dessus. L'accès à ce pigeonnier se fera par le passage vers la servitude, dans l'emplacement de garage dont question ci-dessus.

2) une serre de minimum 10 mètres de long et trois mètres de large, sur le fond restant la propriété de Monsieur DEJARDIN.

C. OBLIGATIONS DIVERSES

- Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leur propriété pour toute réparation, nettoyage, entretien, surveillance et remplacement des choses communes. Ceci s'applique spécialement aux conduits et canalisations.

- Aucun propriétaire ne pourra d'ailleurs empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres propriétés privatives, qu'elles soient horizontales ou verticales, de passer par sa propriété ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation, quitte à exiger réparation des dégâts éventuels.
- Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible aucun travail de ce genre ne sera effectué les samedis ou dimanche ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.
- Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou recrépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc.
- Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes quelconques qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

* Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées. :

- Les copropriétaires donnent - et au besoin ceci constitue un mandat contractuel - au syndic le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui mettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêt commun et étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment et intempestivement occupants.
- En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.
- Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de peinture et du recrépissage des façades, la réparation toitures, terrasses etc.
- De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privés, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.
- Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

- Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de semblable immobilier.
- S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur avec accès des ouvriers par échelle et tour.
- De, pendant toute la durée des travaux de la construction du complexe, 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 des parties communes ou autres parties privatives.

CHAPITRE II – Jouissance - Travaux

Article 2 : Jouissance

- En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations attachés à la propriété, mais dans les limites tracées ci-après.
- Ils ne peuvent en tout cas rien faire qui puisse aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité de l'immeuble.
- Ils peuvent modifier, comme bon leur semble, la distribution de leurs propriétés privées ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de celles-ci, en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour les parties communes et les autres propriétés privées.
- Il est interdit aux propriétaires de faire, même intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale ~~propriétaires intéressés, statuant dans les conditions stipulées par le CHAPITRE XI, Paragraphe A du présent acte base, sauf toutefois s'il s'agit de la réunion de lots privatifs joignant appartenant à un même propriétaire, laquelle est soumise aux dispositions du CHAPITRE II, SECTION numéro 3, ci avant~~ **statuant dans les conditions de quorum et de vote fixés par la loi.**
- Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et la surface de chauffe sans l'approbation à la majorité ~~simple~~ **des quatre/cinquièmes (car cela peut être assimilé à une modification de la répartition des charges, vu l'impact sur les charges de la suppression des radiateurs)** de l'assemblée générale des copropriétaires et, après avis

de l'Architecte ou du technicien en chauffage désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 3

Les caves suivront nécessairement le sort du lot auquel elles seront rattachées. Elles ne peuvent être cédées en propriété ou en jouissance que d'un lot à un autre lot.

Article 4

- Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'édifice.
- Les choses communes ne pourront être aliénées, de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés privatives dont elles sont l'accessoire et pour les quotités afférentes à chacune d'elles.
- L'hypothèque et tout droit réel établi sur une propriété privative grèvent de plein droit la fraction d ses communes qui en dépend.
- Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.
- L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix :
 - de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
- Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières
- Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Article 5 : Division - Réunion

- Sauf décision d'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes, aucun appartement ne pourra être divisé en plusieurs parties.
- Sauf décision d'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes, deux ou plusieurs lots ne peuvent être réunis.

- Dans les hypothèses de division ou de réunion de lots, les conséquences y afférentes quant aux quotités doivent faire l'objet d'une décision d'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Article 6 : Travaux

Principes

- Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des deux-tiers de la totalité des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble désigné à la majorité absolue des voix.
- Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte tout copropriétaire peut se faire autoriser par le Juge à accomplir seul, aux frais de l'association, les travaux urgents et nécessaires affectants 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.
- De toute façon, l'autorisation par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les - propriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects que ces travaux de modification pourraient entraîner tant aux autres propriétés privatives qu'aux parties communes.

Exceptions

1. les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
2. les travaux qui peuvent être décidés par le syndic seul, à savoir les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire ;
3. les travaux visés par l'article 3.82 du Code civil : cet article dispose que :

Il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but

d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

À peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic,

ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.

Types de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations et travaux urgents, réparations et travaux indispensables, mais non urgents, et les réparations et travaux non indispensables.

– Réparations et travaux urgents

Le syndic à pleins pouvoirs pour décider seul d'exécuter les travaux ayant un caractère urgent, sans devoir en demander l'autorisation de l'assemblée générale. Toutefois, s'il demande l'autorisation de l'assemblée générale, celle-ci statue à la majorité absolue des voix.

Telles que celles nécessitées par les inondations, les crevaisons de conduites d'eau et de gaz, les courts-circuits, les canalisations d'électricité, les tuyauteries extérieures et gouttières, les dégâts à l'ascenseur, etc.

– Réparations et travaux indispensables, mais non urgents

Les travaux d'administration provisoire sont décidés par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix ou par le syndic seul ; s'il s'agit d'actes dépassant l'administration provisoire, seule l'assemblée générale peut les décider à la majorité qualifiée des deux/tiers des voix.

– Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

- S'agissant de travaux dépassant l'administration provisoire, en ce compris ceux modifiant le système de chauffage, ils ne pourront être décidés que par l'assemblée générale à majorité des deux tiers des voix ;
- Sauf si l'assemblée générale décide en même temps d'une autre répartition de charges : dans ce cas, la décision dans son ensemble, en ce compris celle des travaux, devra être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix car elle modifie en fait la répartition des charges.

Article 7 : Communautarisation des travaux aux parties communes

Chaque copropriétaire décide seul des travaux qu'il effectue à ses parties privatives sous réserve et dans les limites exposées dans le règlement général de copropriété. Mais il y a une exception car l'assemblée générale peut décider à la majorité des deux tiers des voix

de communautariser la réalisation de ces travaux. Ainsi, l'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

CHAPITRE III DESTINATION DES LOCAUX

Article 47 8

- L'ensemble immobilier est destiné soit à la « résidence privée », soit à usage total ou mixte (professionnel et habitation) de bureaux ou d'exercice de professions libérale ;
- ~~Le Conseil de gérance~~ L'assemblée générale aura toujours le droit de réprimer, par décision motivée, tous abus constatés en ce qui concerne l'affectation ou l'utilisation des lots privés et de faire application de l'article 13 22, 3° alinea, du présent règlement général de copropriété, le tout sous réserve des recours prévue au ~~CHAPITRE IV ci-~~ après par la loi.
- L'exercice de professions médicales ou assimilées (dentisterie, kinésithérapie, infirmier, etc.) n'est pas exclu, à la condition que les appareils utilisés soient entièrement isolés et déparasités et que toutes installations utilisant des radiations ionisantes répondent aux normes de service imposées par les autorités compétentes et subissent régulièrement les contrôles exigés par celles-ci.
- De tout quoi ~~le Conseil de gérance~~ l'assemblée générale aura en tout temps le droit de demander justification suffisante, à défaut de laquelle il pourra interdire l'usage d'appareillages et installations concernées.
- Il ne pourra être admis dans la résidence :
 - aucun établissement insalubre, dangereux ou immoral ;
 - aucun établissement industriel ou atelier de quelque nature que ce soit, sauf des petits artisanats (tels que opticiens, photographes, mécaniciens, dentistes, salon de coiffure...) n'utilisant qu'un petit matériel non gênant ;
 - aucun établissement qui, par le bruit ou l'odeur, pourrait nuire aux occupants de la Résidence ou aux voisins ;
 - aucun moteur à l'intérieur des locaux qui ne serait pas déparasité ;
 - aucune pension de famille, aucune location par des professionnels d'appartements meublés, aucun débit de boissons quelconques ;

- aucune réunion publique ou syndicale ;
- aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse.

- Ces exemples ne sont donnés qu'à titre indicatif et non limitatif.

CHAPITRE II IV - Occupation

Article 52 9 : Occupation des biens privés

- Les copropriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants du complexe devront toujours habiter celui-ci honnêtement, et en jouir suivant la notion juridique de **personne prudente et raisonnable** (anciennement « bon père de famille »).
- Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble qu'ils occupent ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.
- Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et notamment les appareils de radio et de télévision est autorisé, mais leurs utilisateurs seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.
- S'il est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et toutes vibrations ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.
- Les occupants ont l'obligation de placer des humidificateurs sur leurs radiateurs de façon à obtenir et à maintenir la meilleure hygrométrie possible de leurs locaux et d'éviter ainsi le travail anormal des menuiseries et des parquets, et à l'assèchement de l'air.
- L'utilisation de bonbonnes de gaz comprimé est strictement interdite.

Article 53 10 : Aspect extérieur, harmonie de l'immeuble

- Les travaux de peinture aux façades (y compris les châssis, garde-corps et persiennes) devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés et sous la surveillance du syndic.
- Quant aux travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utiles, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

- En cas d'inaction de la part de certains propriétaires, ceux-ci seront passibles, après un préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le syndic, d'une amende somme de douze euros quarante cents cinq cent francs (12,40 €) par mois de retard, au profit du fonds de réserve.
- Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, en façade, sur les balcons et terrasses, dans les escaliers, vestibules et passages ni garde-manger, linges ou autres objets quelconques, ni enseignes ou réclames, sous réserve toutefois, en ce qui concerne ces dernières, de ce qui est stipulé à l'article suivant 11
- Les rideaux obligatoirement posés aux fenêtres 'seront d'un modèle unique déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté. Les persiennes, stores et marquises devront également être d'un type conforme.
- Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité légale des voix :
 - o majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux effectués aux parties communes ;
 - o majorité absolue des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par les copropriétaires aux parties privatives ;
 - o majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par l'association des copropriétaires à des parties privatives, suite à une communautarisation de ces travaux privés.

Article 54 11 : Publicité

- La publicité et l'affichage sur l'immeuble et dans les communs ne sont autorisés que dans les limites ci-après stipulées :

a) Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé.

L'assemblée générale du 9.10.2014a complété les dispositions applicables :

- Elles ne peuvent être mises que sur les dormants de la première porte du sas en format maximum A3 ou sur les fenêtres de l'appartement concerné (Les affiches non conformes seront automatiquement enlevées et les affiches « dépassant » de la façade ne sont pas autorisées.

- Il est interdit de placer des piquets dans les pelouses ou des affiches sur les pelouses communes. Toute dégradation du au placement de piquets ou d'affiches inappropriées sera imputé au responsable.
 - Il est interdit de placer des affiches sur les fenêtres et vitrages communs ou dans le sas et hall d'entrée
- b) Dans le hall d'entrée, chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourront figurer le nom et la profession de son occupant et l'étage de l'appartement qu'il occupe.
- c) Le constructeur (pendant les deux premières années), le ~~Conseil de gérance~~ **l'assemblée générale** ~~et les architectes du complexe~~ (après cette dernière période), devront être consultés préalablement au placement de toutes publicités et marquer leur accord et autorisation par écrit sur les modalités de celle-ci. Ils auront notamment le droit de limiter les surfaces réservées à la publicité, de prescrire certains modes de publicité, de fixer les endroits où elle pourra être faite.
- Leur avis devra toujours être motivé par le souci de veiller au standing de l'immeuble, à l'harmonie de son aspect extérieur, et à sa bonne tenue et à la tranquillité de ses occupants.

Article-55 12 : Animaux

- L'existence dans l'immeuble et plus particulièrement dans les locaux d'habitation, d'animaux domestiques (chiens, chats, oiseaux, etc.) ne pourra être considérée que comme simple tolérance
- L'assemblée générale du 30.11.2017 a décidé qu'à l'exception des rongeurs de petites tailles et des poissons, la détention de NAC (nouveaux animaux de compagnie) était interdite dans la résidence. Sont par exemples considérés comme NAC les oiseaux, les rongeurs, les reptiles, les amphibiens, les insectes et les araignées ainsi que tous autres animaux exotiques, sauvages ou de fermes. L'élevage d'animaux quel qu'en soit l'espèce est interdit dans la résidence.
- Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires **étant entendu au surplus, que si le propriétaire de l'animal est un occupant non propriétaire, le propriétaire du bien sera débiteur solidaire des sommes dues au titre de réparations des éventuels dégâts causés par l'animal.**
 - Le syndic pourra toujours proscrire le maintien de a tolérance, notamment si ces animaux portent préjudice à la propreté, à la tranquillité et au repos des autres

occupants de l'immeuble ou si leur propriétaire n'en n'assume pas la garde vigilante, étant entendu qu'au surplus le syndic a tout pouvoir pour décider d'agir en justice pour obtenir un jugement condamnant le propriétaire de l'animal à éloigner ce dernier de la résidence, le cas échéant sous peine d'une astreinte en cas de non application jugement à intervenir.

Article 56 13 : Usage des appareils communs

L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi de l'ascenseur ainsi que de tous appareils à usage commun des propriétaires seront règlementés par l'assemblée générale.

Article 57 14 : Emménagements - Déménagements

- L'assemblée générale du 17.10.2013 a décidé qu'une indemnité d'emménagement et de déménagement serait imputée à chaque entrée d'un nouveau résident dans la résidence; le montant e cette double indemnité est fixé à 100 euros et il sera demandé uniquement lors de l'emménagement; cette indemnité s'appliquera lors de tout emménagement et elle sera automatiquement imputée dans le décompte de la clôture de l'année où intervient l'emménagement dans la rubrique : frais privatifs occupants

Ces indemnités seront portées au crédit du fonds de réserve « appartement ».

Elles visent à couvrir les petits dégâts occasionnés lors des emménagements et déménagements successifs qui sont difficilement constatables ; il est noté que le copropriétaire et l'occupant restent responsables de tout dommage éventuel occasionné aux parties communes et que cette mesure ne les dispense nullement de prendre toutes les dispositions adéquates pour protéger les parties communes lors d'un déménagement ou d'un emménagement.

Il est interdit de déménager ou emménager par l'ascenseur et donc l'usage d'un lift extérieur est nécessaire.

- Le syndic devra être prévenu au moins quinze jours d'avance de tous les emménagements ou déménagements. ~~La caution et l'indemnité forfaitaire devront être déposés trois jours avant les opérations.~~
- Toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire, autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient en résulter pour les autres occupants.
- Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire ou du responsable.

Article 57 bis 15 : Police de l'ensemble immobilier

- Le syndic est investi de tous pouvoirs de police nécessaires et aura donc le droit de prendre toutes dispositions utiles dans les cas où le bon ordre, la bonne organisation, la propreté, l'aspect, la tranquillité et la réputation de l'ensemble immobilier seraient mis en péril par le fait de propriétaires ou occupants ainsi que de leur famille, leurs invités, domestiques, clients, ouvriers, préposés et autres ayants-cause.
- Chaque occupant est responsable des troubles de jouissance et préjudices que subirait les autres occupants ou même des voisins, par son fait ou celui des personnes ci-dessus énumérées.

Il doit donc imposer à tous ceux dont il est légalement responsable ou avec lesquels il est en rapport dans la résidence, le respect des prescriptions de l'Acte de base, et du règlement général de copropriété, **du règlement d'ordre intérieur et des décisions d'assemblée générale qui les concernent.**

Article 58 16 : Charges administratives

- Les propriétaires ou leurs ayants-cause devront satisfaire à toutes les charges de police, de voirie ou des règlements communaux.

Article 59 17 : Ascenseur

- L'entretien et la surveillance de l'ascenseur sont confiés à une firme spécialisée.
- L'ascenseur ne peut être utilisé pour les déménagements.

Article 60 18 : Utilisation des parties communes

- Les parties communes, d'une façon générale, ne peuvent être utilisées à des fins privées.
- Les halls d'entrée, les escaliers, les couloirs, paliers devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos et des voitures d'enfants y est interdit.
- Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que : brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.
- Il est interdit d'y transporter du linge trempé.
- La responsabilité du syndic ou des occupants ne pourra être mise en cause en cas de vol ou autres faits délictueux commis dans les parties communes.

CHAPITRE III V - Dispositions concernant les garages

Article 64-19 : Règles d'utilisation

- Les parties communes, les entrées et les aires de manœuvre des véhicules devront être maintenues libres en tout temps.
- Les copropriétaires et usagers devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.
- Ils veilleront à leurs risques et périls à éviter les vols et la détérioration des garages et emplacements pour voiture.
- Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager, d'entreposer à l'intérieur du garage, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, des matières inflammables, de procéder dans le garage à aucune exposition, à aucune publicité ou décoration, ou vente publique de véhicules, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale.
- Les appareils chargeurs de batterie sont interdits.
- Le stationnement des véhicules sur l'aire de manœuvre ne peut être autorisé.
- L'emploi des avertissements et échappements libres est strictement prohibé.
- Les copropriétaires ou usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ou par le ~~Conseil de gérance~~ **syndic** pour assurer la sécurité du parking pour éviter les risques d'incendie ou d'explosion.
- Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires des autres lots privés.
- L'accès au garage et à l'aire de manœuvre est exclusivement réservé aux personnes qui disposent d'un droit de jouissance sur cette partie du complexe.
- L'usage de l'eau par les occupants du garage ne pourra se faire que dans les conditions à déterminer par le syndic, en accord avec ~~le Conseil de gérance~~ **l'assemblée générale**. Le nettoyage des véhicules à grande eau ou à la lance est en tous cas formellement interdit, de même que le lavage sur l'aire de manœuvre.
- Les copropriétaires de garages et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de police et de voirie.
- Les baux consentis par les propriétaires de garages doivent contenir une clause spéciale portant que le garage loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés,

et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance judiciaire possible du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci.

CHAPITRE IV VI – Baux

Article 62 20

- Le propriétaire pourra donner son bien en location ; il est seul responsable de son locataire et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire sans pouvoir céder son droit à son locataire. La location ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.
- Il est interdit de louer des fractions de biens privés ; toutefois, un garage peut être donné en location indépendamment de l'entité d'habitation et ce même à un tiers.
- Les propriétaires sont tenus d'annexer aux baux le présent l'acte de base et le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions d'assemblée générale les concernant tout autre règlement ou décision formant la charte de l'immeuble.
- Les baux consentis par les propriétaires des biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement général de copropriété ou avec celles de l'acte de base, entraînerait de plein droit sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail, aux torts du titulaire, et l'expulsion immédiate de celui-ci sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée. Ils contiendront aussi la délégation de loyer prévue à l'article 42 53.
- Les baux devront contenir également la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée ci-après, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement, l'acte de base, le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale les concernant dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.
- Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le syndic, un mois d'avance au moins, de la date d'entrée ou de départ de leur locataire ainsi que les coordonnées de celui-ci et seront de toutes façons responsables du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par leurs dit locataires à la gérance au moment du départ.

- Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leur mobilier, leurs risques locatifs et leur responsabilité civile et autres à l'égard des autres propriétaires ou des tiers.
- Le syndic pourra, sans avoir à motiver sa demande, exiger la communication des baux.
- En cas de bail verbal ou écrit, les propriétaires sont tenus de remettre à leurs locataires un exemplaire de l'acte de base et du règlement général de copropriété et des règlements divers qui forment la charte du complexe.
- ~~- En cas d'inobservance de la charte par un locataire, le propriétaire, après un second avertissement du syndic, est tenu de demander la résiliation du bail.~~
- Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, qui serait en opposition avec le caractère d'occupation, les dispositions des statuts (acte de base et règlement général de copropriété) et/ou les décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, entraînera, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance judiciaire possible du bénéfice du bail ou de l'occupation aux torts du titulaire de ce dernier ou cette dernière, et à l'expulsion de celui-ci : le syndic avertira le bailleur et le preneur, le sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, du ou des actes commis par le preneur, le sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, en violation des statuts et/ou décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, étant entendu que l'absence de modification de comportement du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, et l'absence de réaction du bailleur pour qu'il soit mis fin à ce comportement du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, entraînera l'intentement par le syndic, outre d'une action contre le locataire, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, d'une action contre le bailleur ou le propriétaire pour le faire condamner sous astreinte, à ne pas s'exécuter, à diligenter une procédure en résiliation de bail contre le locataire, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, et à ses torts.
- Les baux devront contenir également la déclaration, par les locataires, qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée.
- Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic, pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution, de plein droit, sans devoir obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale.
- La présente disposition s'applique mutatis mutandis en cas de baux verbaux.

CHAPITRE II- VII- CHARGES ET RECETTES COMMUNES

SECTION I - Charges communes générales et spéciales

Article 13 21 : Définition

- Les charges communes sont d'une manière générale les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et la répartition des parties communes, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes des assurances diverses des choses communes, de la responsabilité des copropriétaires ou résultant de dispositions légales ; des frais de reconstruction des choses communes détruites.
- Elles sont divisées en charges communes générales ou spéciales selon qu'elles incombent à la copropriété générale ou à des entités particulières ou encore à plusieurs lots privatifs.

Sauf exception, elles sont réparties entre les copropriétaires des biens privatifs proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété générale et/ou spéciale ou de l'usage qui est fait des choses communes.

- Dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait par son fait ou son utilisation les charges communes générales ou spéciales lui incombant normalement, ~~le Conseil de gérance~~ **l'assemblée générale** aurait le droit de déterminer en dernier ressort, après avoir entendu l'intéressé, sa quote-part d'intervention supplémentaire dans lesdites charges ou certaines d'entr'elles.

Remarque

~~Il est expressément stipulé que les copropriétaires seront tenus de respecter les premiers contrats de fourniture de combustible et d'entretien souscrits par le constructeur.~~

Article 14 22 : Énumération

- À titre exemplatif et sous réserve de ce qui est dit ci-après sont rangées :
 - Parmi les charges communes générales à tout l'ensemble du complexe et réparties proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété générale :
 - Les dépenses afférentes à l'utilisation, au nettoyage à l'entretien, aux réparations et au renouvellement des choses et parties communes générales ;
 - Les frais d'administration et de gérance y compris les émoluments du syndic ;

- Toutes les indemnités éventuellement dues par la copropriété générale ;
 - Les primes d'assurance intéressant l'ensemble de la copropriété
 - Tous impôts et taxes susceptibles de frapper les parties communes générales.
- Parmi, les charges communes spéciales (propres) à chaque entité et réparties proportionnellement aux droits des copropriétaires dans l'entité concernée :
- Les frais d'utilisation, de nettoyage, d'entretien, de conservation, et de renouvellement des choses et parties communes spéciales à cette entité ;
 - Les frais de consommation d'eau et d'électricité enregistrés par les compteurs communs spéciaux éventuels ;
 - Les impôts et taxes susceptibles de frapper les parties communes spéciales ;
 - Les éventuelles primes d'assurances propres à chaque entité, c'est-à-dire concernant les parties et services communs spéciaux à chaque entité ; si une surprime était dû du fait de l'existence des garages, elle incomberait uniquement aux copropriétaires de l'entité « garages » ;
 - Toutes indemnités éventuelles dues par la copropriété spéciale.
- Parmi les charges communes spéciales (propres) à l'entité « résidence » et réparties proportionnellement aux droits des copropriétaires dans cette entité :
- Les frais de réparation et d'entretien, de remplacement des installations de chauffage central et de distribution d'eau chaude, ainsi que la quote-part forfaitaire (40 %) de frais de consommation de combustible, d'eau et de force motrice, considérée comme charge commune ; les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des locaux abritant lesdites installations ;
 - Les frais et dépenses d'ascenseur et notamment la consommation d'énergie électrique, les frais d'entretien, conservation, de réparation, de renouvellement des appareils et de la cabine, l'abonnement d'entretien, les frais de contrôle et d'assurance, etc. Ces frais d'ascenseur seront supportés par les seuls propriétaires des étages au prorata de leurs quotités dans les parties communes spéciale à l'entité, à l'exclusion des propriétaires des appartements du rez-de-chaussée. ;
 - Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de la toiture recouvrant « l'entité » ;

- Il est expressément convenu que les propriétaires des garages ne participeront pas d'une manière générale aux frais de consommation d'entretien, de réparation ayant trait aux parties de l'immeuble dont ils n'auront pas qualité d'usage, l'utilisation ;
- Il en sera ainsi par exemple des frais, de réparation d'entretien, de remplacement de l'installation de chauffage, de distribution d'eau chaude avec la consommation d'eau, et de force motrice nécessaire ; des frais de chauffage des parties communes de la résidence, les frais et dépenses relatifs aux ascenseurs, les frais d'entretien et de remplacement de la toiture de l'immeuble proprement dit, etc. ;
- En contrepartie les propriétaires des garages supporteront seuls les frais d'entretien de l'accès aux garages, les frais d'entretien, de l'aire de circulation des véhicules ainsi que de la toiture des garages. L'énumération qui précède est énonciative et non limitative ;
- Les propriétaires ou occupants des locaux du rez-de-chaussée ne participeront pas aux charges afférentes à l'entretien, à la réparation ou au nettoyage des parties communes intérieures de la résidence dont ils n'auront pas l'utilité.

SECTION II - Chauffage - Eau chaude - Fluides - Impôts

Article 15 23 : Chauffage

- Les frais de chauffage dont question au présent article ont trait uniquement aux dépenses de consommation de combustible, d'eau et de force motrice.
- La répartition de ces frais se fera comme suit :
 - **quarante pour cent** seront répartis au prorata des quotités à titre de charges communes, pour couvrir les déperditions de calories, déperditions tenant compte du rendement des brûleurs et des chaudières, du chauffage des parties communes, etc.
 - **soixante pour cent** seront répartis entre les copropriétaires ou occupants suivant les indications relevées sur les ~~compteurs de chaleur~~ calorimètres électroniques à radio fréquence
- Même en cas d'absence, tout occupant d'un bien privatif devra régler de manière à assurer dans ses locaux une température de 10 degrés au-dessus de zéro.
- Il est interdit d'augmenter le nombre de radiateur ou la surface de chauffe, sans le consentement du syndic.

- Dans ce cas, le copropriétaire supportera la charge de cette surcharge de chauffe augmentée suivant le calcul que le syndic en fera.

- Il est de même interdit de fermer complètement les radiateurs en période de chauffe.

Article 16 24 : Eau chaude

- L'eau chaude sera fournie toute l'année par l'installation de chauffage central et l'importance des consommations individuelles sera déterminée par le compteur de chaque bien desservi.: l'AG du 3.10.2019 a décidé de la pose de décompteur à eau à radiofréquence, pris en location

- Le prix du mètre cube d'eau chaude consommée sera fixé annuellement par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple des voix, sur proposition du syndic,

- Les frais éventuels de relevé, de contrôle, d'entretien et de remplacement des compteurs seront à charge des utilisateurs.

Article 17 25 : Eau et électricité

- Chaque propriété privative dispose de raccordements avec compteurs branchés sur les conduites principales d'eau et d'électricité. Les propriétaires et usagers paieront et supporteront donc, chacun en ce qui le concerne, la location l'entretien, la réfection et le remplacement des compteurs, ainsi que la consommation y indiquée.

- Si un compteur général de passage de fluide devait être placé pour tout ou partie du complexe, la dépense qui en résulterait et l'entretien constituerait des charges communes aux biens desservis ; les consommations seraient réglées par la gérance et réparties entre les usagers suivant leurs droits dans la propriété.

Article 17 bis 26 : Buanderie

- Dans la buanderie, chaque occupant d'un appartement a droit à y pendre son linge.

- La consommation d'eau de bac de trempage sera reportée à titre de charges communes entre les occupants des appartements.

Article 17 ter 27 : Emménagement ou déménagement

- À chaque emménagement ou déménagement, une indemnité forfaitaire sera versée au fond de réserve pour assurer la réparation de dégâts causés et non relevés par le syndic lors de son contrôle après chaque opération.

- Une caution de ~~quarante-neuf euros cinquante-huit cents deux mille francs~~ (49,58 euros€) sera déposée auprès du syndic à chaque emménagement ou

déménagement, laquelle caution sera restituée lorsque le syndic constatera qu'aucun dommage n'aura été causé.

Article 18 28 : Répartition des charges d'impôts

- À moins que les impôts relatifs à l'ensemble immobilier ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privative, ces impôts seront inclus dans les charges communes générales et répartis proportionnellement à la part de chaque propriétaire dans la copropriété générale.

SECTION III - Réparations

Article 19 29

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories :

- ~~Réparations urgentes~~ ; Réparations et travaux urgents
- ~~Réparations indispensables mais non urgentes~~ ; Réparations et travaux indispensables, mais non urgents
- ~~Réparations et travaux non indispensables~~. Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

Article 20 : Réparations urgentes

— Pour les réparations présentant un caractère d'absolu urgence, telles que celles nécessitées par les inondations, les crevaisons de conduites d'eau et de gaz, les courts-circuits, les canalisations d'électricité, les tuyauteries extérieures et gouttières, les dégâts à l'ascenseur, etc. le syndic aura pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans devoir demander l'autorisation préalable.

Article 21 : Réparations indispensables mais non urgentes – Les travaux d'entretien courant

— Ces réparations et travaux sont décidés et commandés par le Conseil de gestion **copropriété** qui jugera s'il y a lieu pour lui d'en référer préalablement à l'assemblée générale intéressée qui décidera à la majorité simple. Ils seront exécutés sous la surveillance du syndic.

Article 22 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque

— Ces travaux et réparations ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues par le CHAPITRE XI Paragraphe A de l'Acte de base.

Observation

- ~~Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leur propriété pour toute réparation, nettoyage, entretien, surveillance et remplacement des choses communes. Ceci s'applique spécialement aux conduits et canalisations.~~
- ~~Aucun propriétaire ne pourra d'ailleurs empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres propriétés privatives, qu'elles soient horizontales ou verticales, de passer par sa propriété ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation, quitte à exiger réparation des dégâts éventuels.~~
- ~~Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible aucun travail de ce genre ne sera effectué les samedis ou dimanche ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.~~
- ~~Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou recrépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc.~~
- ~~Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes quelconques qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.~~

SECTION IV - De la responsabilité en général - Les assurances et reconstruction

Article 23 30 : De la responsabilité en général

- Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives du complexe, à l'exclusion de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités que chacun possède dans la copropriété générale ou spéciale intéressée, que le recours soit exercé par l'un de 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 du coefficient de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant

supplémentaire sur parties privatives ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants-droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

- Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le constructeur, agissant comme premier syndic, au mieux des intérêts des copropriétaires. Ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des quotités de chacun dans la copropriété intéressée et devront respecter ces polices.
- Les copropriétaires seront tenus de prêter leurs concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit, et devoir notifier aucune mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement ici même, de signer valablement à leur place.
- Chacun des copropriétaires a droit à une copie des polices d'assurance.

Article 24 31 : De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie

- En vue de diminuer les possibilités de contestation, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurance, copropriétaires, pour autant que l'assemblée générale aux conditions de présence et de majorité prévues par le ~~CHAPITRE XI Paragraphe A de l'Acte de base~~ **la loi** en décide ainsi, pourront convenir de renoncer entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre les occupants à titre gratuit 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 dans les biens privatifs qui le constituent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.
- Les copropriétaires, pour autant que l'assemblée générale aux conditions de présence et de majorité prévues par le ~~CHAPITRE XI Paragraphe B de l'Acte de base~~ **la loi** en décide ainsi, s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou leurs occupants, à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.
- À cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans les contrats de baux, une **la** clause ~~s'inspirant des dispositions essentielles du texte~~ **suivant** :

« Le locataire devra faire assurer les locaux qui lui sont donnés en location et les objets mobiliers qui s'y trouvent entreposés, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours éventuel que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages causés à leurs biens.

Ces assurances devront être contractées auprès des compagnies notoirement solvables, ayant leur siège en Belgique.

Le locataire devra justifier au bailleur, tant que l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier. Les frais de redevance annuelle de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

Le locataire renonce dès à présent et pour alors, tant pour son compte que pour celui de ses ayants-droits et notamment des sous locataires et/ou occupants éventuels son personnel ; à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et 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 trouverai dans les locaux qu'il occupe.

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

Article 25 32 : Des risques et leurs couvertures

- Ces risques sont 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 même et seul contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres du 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 assurances conserveraient le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.
- Les risques à couvrir seront notamment : l'incendie avec risques accessoires, la responsabilité civile du fait de l'immeuble, les accidents de travail et autres, l'utilisation de l'ascenseur, etc.
- Dans la mesure où l'indexation est possible et si l'assemblée le décide, les polices à souscrire contiendront la stipulation d'indexation.

Article 26 33 : Assurance incendie et reconstruction

- L'ensemble immobilier devra toujours être assuré régulièrement contre l'incendie et risques accessoires, y compris le recours des voisins, par les soins et sous la responsabilité du syndic, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale des copropriétaires, pour une durée et des montants déterminés par celle-ci.
- L'assurance devra toujours être souscrite pour un montant suffisant pour garantir la reconstruction de l'immeuble ; elle sera faite « valeur à neuf ».

Article 27 34 : De la responsabilité civile - Tiers - Bris de glace et dégâts des eaux

- 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 permanents ou de passage et eux tiers quels qu'ils soient, en raison :
 - soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble ;
 - soit de l'usage de l'ascenseur, soit pour toute autre cause imprévue dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminée, etc.) ou de l'un d'eux,
- Dans le cadre des dispositions 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, engorgement des conduites, des cheneaux, des gouttières et de tout appareil à eau chaude, ainsi que les -dégâts pour infiltration d'eau de pluie au travers des toitures et plates-formes.
- Ces contrats sont résiliables annuellement.

Article 28 35 : Assurance « accident de travail » et autres

- Enfin, un contrat d'assurance devra être contracté par le syndic, afin de couvrir les obligations des copropriétaires en matière d'accident pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires, ainsi que la responsabilité civile qui pourrait incomber au copropriétaire et/ou locataires et/ou occupants de l'immeuble en raison de fautes ou d'imprudences commises par ce personnel dans les limites de ses fonctions. Ce contrat sera également résiliable annuellement.

Article 29 36 : Assurance couvrant l'utilisation de l'ascenseur

- Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir du fait du maniement et de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un occupant, un propriétaire, une personne au service de l'immeuble ou un étranger.
- Cette assurance couvrira également tous dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

- Elle sera souscrite par le syndic ou sous son contrôle pour un montant à déterminer sous avis donné par les propriétaires intéressés.
- Les primes de cette assurance constitueront des charges communes spéciales à l'entité « résidence » et seront réparties entre les propriétaires intéressés d'après leurs droits dans la copropriété intéressée.

Article 30 37 : Assurance du mobilier - Locataires

- Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.
- De leur côté, les locataires devront faire assurer le risque locatif et le recours des voisins et justifier des assurances et du paiement régulier, des primes à première demande du syndic ; le tout sans préjudice à l'application de l'article 23 30, alinea 2, qui précède.
- Sauf convention contraire, le locataire supporte notamment les primes d'assurances suivantes :
 - 1° La prime réclamée par l'assureur à raison de la renonciation a son recours contre le locataire (article 1732³ et 1735 du Code civil) ;
 - 2° L'éventuelle surprime réclamée par l'assureur en raison de l'assurance contre le recours des voisins dans le chef des occupants ;
 - 3° La surprime due pour l'assurance contre le dégât des eaux (couverture des objets appartenant au locataire ou de sa responsabilité civile).

Article 31 38 : Garages

- Toutes assurances complémentaires du chef des garages seront à la charge exclusive des copropriétaires ou occupants de ceux-ci.

Article 32 39 : Obligations des copropriétaires en matière d'assurance

- Les décisions relatives aux risques à couvrir, aux modalités des polices et au montant des capitaux à assurer à l'un ou à l'autre titre que ce soit, seront prises ou ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, statuant à la simple majorité absolue des voix et seront obligatoires pour tous. Les copropriétaires seront également tenus de respecter les premières polices souscrites par le constructeur.
- Si une surprime est due en raison de la profession exercée par l'un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou de son locataire, ou d'un occupant de son

³ Texte illisible

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

- Chaque propriétaire ou occupant peut, en outre, contracter à ses frais, toute assurance complémentaire qu'il désire, pour autant qu'elle ne soit pas en contradiction avec les assurances de la communauté.

Article 33 40 : En cas d'un sinistre

- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées selon les décisions ~~du Conseil de gérance~~ **de l'assemblée générale** et seront déposées en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par ledit conseil en tous cas en un compte rubriqué.
- À cet effet, il appartiendra au syndic et/ou copropriétaire : délégués à la garde des fonds, 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 leur appartiendra de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdite indemnités.

Article 34 41 : De l'utilisation des indemnités

- L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

— 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 de tous les copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans la copropriété intéressée, qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic, les intérêts au taux annuel de neuf pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme encaissée sera versée par le syndic au compte spécial rubriqué dont question ci avant.

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

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 intéressés en décide autrement, dans les conditions de présence et de majorité prévue au CHAPIPRE XI Paragraphe 2 de l'Acte de base.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit de 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 de neuf pour cent l'an courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte rubriqué 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, aux conditions de présence et de majorité prévues au CHAPIPRE XI Paragraphe A de l'Acte de base.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction 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 aux autres copropriétaires (ou si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande), tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la participation leur revenant dans l'indemnité.

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

Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic.

Les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire auront cependant encore la faculté de se 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, il leur sera retenu du prix de cession une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

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

~~À défaut de respecter ce délai ils seront tenus de participer à la reconstruction 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 Tribunal civil 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 d'un tiers expert, il sera commis de la même façon.~~

~~Le prix sera payé au comptant.~~

~~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 alors éventuellement partagées entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes.~~

- L'assemblée générale décide de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

La décision est prise au minimum à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

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

Si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires ne doit pas saisir le Juge de Paix, comme dit ci-dessus.

En cas destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou

de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

Le sinistre partiel à plus de 50 % de la reconstruction du bâtiment est assimilé à un sinistre total.

Article 35 42 : Des assurances supplémentaires

- a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendrait de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.
- b) Les copropriétaires, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article 36 43 : 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 ouvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires intéressés de décider de cette reconstruction ou de la liquidation de l'indivision par la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.~~

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

~~En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de mettre un terme à l'indivision par la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise que par une assemblée statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues par le CHAPITRE XI - Paragraphe A de l'Acte de base.~~

~~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 les cas de « sinistre total » seront également applicables tant sur le chapitre de la session des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction ou sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.~~

Dans cette hypothèse, il y a lieu d'appliquer l'article 41 mutatis mutandis

Article 37 44 : Charges des assurances

- Toutes les primes des polices d'assurance dont question ci-dessus et qui sont souscrites pour le compte de la communauté doivent être considérées comme charges communes générales ou spéciales, selon qu'elles couvrent tout l'ensemble où sont établies, suivant la nature de ces assurances, séparément pour chaque entité.

SECTION V - Règlement des charges communes

Article 38 45 : Relevés des comptes

- Le syndic tient la comptabilité générale du complexe. Il ouvrira un ou plusieurs comptes en banque ou à l'office des chèques postaux ; à son nom, sous rubrique, où seront centralisées les opérations comptables ; le tout sous le contrôle et les directives éventuelles ~~du Conseil de gestion~~ de l'assemblée générale.
- Chaque trimestre, il présentera aux propriétaires et/ou occupants du complexe, le relevé de leur compte, contenant particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes générales et spéciales.
- ~~Tout compte débiteur doit se solder dans la huitaine de sa réception ; à défaut du règlement dans le délai imparti le compte sera majoré d'un demi préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.~~
- Le paiement des relevés n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale intéressée.

Article 39 46 : Caisses communes

- Pour faire face aux dépenses courantes, une provision dont le montant est fixé par l'assemblée générale, sera versée aux comptes qu'indiquera le syndic et qui sera chargé des recouvrements et ouvrira des comptes au nom de la communauté générale ou spéciale.
- Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété générale ou spéciale possédée par les copropriétaires.

- 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.
- Ce fonds doit être placé obligatoirement sur un compte distinct de celui du fonds de réserve et doit être ouvert au nom de l'association des copropriétaires.

Article 40 47 : Fonds de réserve

- 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.
- Moyennant décision de l'assemblée générale intéressée, il peut être constitué un « fonds de réserve » qui sera alimenté par des cotisations payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations sera fixé par le Conseil de gérance et la hauteur du fonds sera déterminés par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés.
- Le placement de ce fonds sera effectué suivant les directives du Conseil de gérance de l'assemblée générale.
- Le fonds de réserve constitué des versements par chacun des copropriétaires appartient à ceux-ci, mais demeure bloqué en vue de son affectation précisée à l'alinéa ci-après. Il est également, stipulé qu'en cas de vente d'un bien privatif l'acquéreur est subrogé dans tous les droits du vendeur dans ledit fonds qui passe ainsi à l'acquéreur, sous réserve de tous comptes à établir entre parties. Les intérêts produits par ce fonds pourront être répartis annuellement entre les copropriétaires au prorata de leurs interventions.
- Le fonds de réserve ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes, c'est-à-dire au paiement des travaux incombant normalement à un propriétaire (et non à un locataire) comme : peintures extérieures des façades, remplacement des chaudières, de la chaufferie, réparation au gros œuvre ou de la toiture, renouvellement des cabines ou machines d'ascenseur etc.
- L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice

précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

- Ce fonds doit être placé obligatoirement sur un compte distinct de celui du fonds de roulement et doit être ouvert au nom de l'association des copropriétaires

SECTION VI - Recettes communes

Article 45 48

- Dans le cas où les recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises aux intéressés proportionnellement à leurs droits dans la copropriété concernée.

SECTION VII – Mutation de biens privés

Article 46

- Toute mutation dans la propriété d'un bien privatif est notifiée au syndic, par les soins des parties, dans les deux mois de sa date, par l'envoi recommandé d'une attestation mentionnant la date et la nature de la mutation, ainsi que l'identité et le domicile du nouveau propriétaire et délivrée par le Notaire instrumentant ou le Notaire liquidateur de la succession.
- Jusqu'à cette notification, l'ancien propriétaire ou les ayants droit et ayants cause du propriétaire décédé, tenus solidairement et individuellement, sont obligés aux charges communes afférentes au bien muté.
- En cas d'indivision d'un bien privé ou de démembrement de la propriété de celui-ci, le syndic doit être avisé par lettre recommandée du nom et de l'adresse de celui des propriétaires ou titulaires de droits réels qui les représentent valablement à l'égard de la copropriété.

CHAPITRE III - DESTINATION DES LOCAUX PRIVATIFS

Article 47

- L'ensemble immobilier est destiné soit à la « résidence privée », soit à usage total ou mixte (professionnel et habitation) de bureaux ou d'exercice de professions libérale ;
- Le Conseil de gérance ~~copropriété~~ aura toujours le droit de réprimer, par décision motivée, tous abus constatés en ce qui concerne l'affectation ou l'utilisation des lots privés et de faire application de l'article 13, 3° alinea, du présent règlement général de copropriété, le tout sous réserve des recours prévue au CHAPITRE IV ci après.

~~L'exercice de professions médicales ou assimilées (dentisterie, kinésithérapie, infirmier, etc.) n'est pas exclu, à la condition que les appareils utilisés soient entièrement isolés et déparasités et que toutes installations utilisant des radiations ionisantes répondent aux normes de service imposées par les autorités compétentes et subissent régulièrement les contrôles exigés par celles-ci. De tout quoi le Conseil de gérance copropriété aura en tout temps le droit de demander justification suffisante, à défaut de laquelle il pourra interdire l'usage d'appareillages et installations concernées.~~

~~Il ne pourra être admis dans la Résidence :~~

- ~~— aucun établissement insalubre, dangereux ou immoral ;~~
- ~~— aucun établissement industriel ou atelier de quelque nature que ce soit, sauf des petits artisanats (tels que opticiens, photographes, mécaniciens, dentistes, salon de coiffure...) n'utilisant qu'un petit matériel non gênant ;~~
- ~~— aucun établissement qui, par le bruit ou l'odeur, pourrait nuire aux occupants de la Résidence ou aux voisins ;~~
- ~~— aucun moteur à l'intérieur des locaux qui ne serait pas déparasité ;~~
- ~~— aucune pension de famille, aucune location par des professionnels d'appartements meublés, aucun débit de boissons quelconques ;~~
- ~~— aucune réunion publique ou syndicale ;~~
- ~~— aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse.~~

~~Ces exemples ne sont donnés qu'à titre indicatif et non limitatif.~~

CHAPITRE IV - DÉSACCORD - PROCÉDURE - RECOURS

Article 48

- ~~1. En cas de conflit entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, au sujet de l'interprétation ou de l'application de l'acte de base et du règlement général de copropriété, la question sera soumise au Conseil de gérance copropriété.~~
- ~~2. Au cas où le différent ne serait pas aplani par cette intervention du Conseil de gérance copropriété, il sera soumis à la requête de la partie la plus diligente soit, en arbitrage, soit aux Tribunaux de l'arrondissement de Huy, seuls compétents.~~

Article 49

- ~~— Tout propriétaire aura toujours le droit de recourir en justice, devant les mêmes tribunaux, contre une décision de l'assemblée générale jugée par lui frauduleuse, irrégulière ou abusive.~~
- ~~— Ce recours ne pourra être exercé que dans les trois mois de la notification à lui faite, par lettre recommandée, de ladite décision ou à défaut de cette notification dans l'année de la date de l'assemblée ayant pris la décision passé ce délai il sera forclus.~~

Article 50

- ~~— Toutes les difficultés pouvant surgir relativement à l'acte de base et ses annexes entre copropriétaires ou entre l'un au plusieurs d'entre eux et le syndic (sauf dans ce cas règlement à l'intervention du Conseil de gérance **copropriété**), ou le Conseil de gérance **copropriété**, pourront être soumises à la requête d'une des parties, notifiée à l'autre par lettre recommandée, à un arbitrage comme il est organisé par le Code judiciaire.~~
- ~~— Les frais et honoraires de l'arbitrage seront supportés par les parties suivant ce qui aura été déterminé dans le compromis d'arbitrage et, à défaut, suivant les termes de la sentence arbitrale.~~

CHAPITRE VIII - Actions en justice

Article 49

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

Nonobstant l'article 3.86 §3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

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

Il décide seul de toutes mesures judiciaires et extrajudiciaires pour récupérer les charges.

- c) Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.
- d) Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.
- e) Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le Juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le Juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.
- f) Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.

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

- g) 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.
- h) Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le Juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

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

- i) Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux points g) et h), et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est déchargé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

- j) Tout copropriétaire peut demander au Juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

- k) Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au Juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.
- l) Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

À peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble,

Ou

- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité,

Ou

- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.]

- m) Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du Notaire instrumentant sont explicitement indiquées. À peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au Notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

- n) En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le Juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.
- o) Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au Juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

- p) En cas de désaccord entre copropriétaires et syndic au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, le litige sera porté par la partie la plus diligente devant le Juge de Paix compétent.

CHAPITRE IV - DÉSACCORD - PROCÉDURE - RECOURS

Article 48

~~3. En cas de conflit entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, au sujet de l'interprétation ou de l'application de l'acte de base et du règlement général de copropriété, la question sera soumise au Conseil de gérance copropriété.~~

~~4. Au cas où le différent ne serait pas aplani par cette intervention du Conseil de gérance copropriété, il sera soumis à la requête de la partie la plus diligente soit, en arbitrage, soit aux Tribunaux de l'arrondissement de Huy, seuls compétents.~~

Article 49

~~— Tout propriétaire aura toujours le droit de recourir en justice, devant les mêmes tribunaux, contre une décision de l'assemblée générale jugée par lui frauduleuse, irrégulière ou abusive.~~

~~— Ce recours ne pourra être exercé que dans les trois mois de la notification à lui faite, par lettre recommandée, de ladite décision ou à défaut de cette notification dans l'année de la date de l'assemblée ayant pris la décision passé ce délai il sera forclus.~~

Article 50

~~— Toutes les difficultés pouvant surgir relativement à l'acte de base et ses annexes entre copropriétaires ou entre l'un au plusieurs d'entre eux et le syndic (sauf dans ce cas règlement à l'intervention du Conseil de gérance copropriété), ou le Conseil de gérance copropriété, pourront être soumises à la requête d'une des parties, notifiée à l'autre par lettre recommandée, à un arbitrage comme il est organisé par le Code judiciaire.~~

~~Les frais et honoraires de l'arbitrage seront supportés par les parties suivant ce qui aura été déterminé dans le compromis d'arbitrage et, à défaut, suivant les termes de la sentence arbitrale.~~

CHAPITRE IX - Cession entre vifs et transfert pour cause de mort

Article 50

a) Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le Notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

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

À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le Notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

b) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le Notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les

informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au Paragraphe 1^{er} :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés ci-dessus au a) sont demandés par le Notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le Notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

À défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le Notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1^{er}, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

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

- c) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le Notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation

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

Les frais de transmission des informations requises ci-avant aux points a) à c) sont à charge du copropriétaire sortant.

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

-

- le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;
- sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

Lors de la passation de l'acte authentique, le Notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises ci-avant aux points a) à c). Toutefois, le Notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

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

- Lors de la passation de l'acte authentique, le Notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises ci-avant aux points a) à c).

Toutefois, le Notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

CHAPITRE X - Solidarité pour le paiement des charges

Article 41 51 : Indivision - Usufruit

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

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

Il en sera de même pour tout autre démembrement du droit de propriété ou indivision ou hypothèses constituant un mixte des deux.

CHAPITRE XI - Procédures judiciaires - Honoraires et dépens

Article 52

- Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs, sauf quand on est dans l'hypothèse du vote de la destruction ou de la reconstruction totale de l'immeuble, à la majorité seulement des quatre cinquièmes des voix : dans le cas, l'association des copropriétaires doit aller devant le Juge de Paix et tous les frais et honoraires judiciaires et extraordinaire de cette action sont toujours à la charge de l'association des copropriétaires, sans participation des copropriétaires contre qui l'action a été dirigée. Par dérogation à l'article 1017 du Code judiciaire, la condition aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le Juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le Juge, est

dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

- Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE XII - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues

Article 38 53

~~Tout compte débiteur doit se solder dans la huitaine de sa réception ; à défaut de règlement dans le délai imparti le compte sera majoré d'un demi préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.~~

Idéalement l'article devrait être libellé comme suit pour être conforme aux obligations légales et à la jurisprudence.

Tout compte (cela vise toute somme réclamée au titre de provisions ou d'appels ou de charges réelles, dans le cadre du fonds de roulement, fonds de réserve ou d'appels spéciaux) doit se solder dans les 15 jours de l'invitation à payer ; à défaut d'être réglé dans ce délai, le compte est majoré automatiquement de plein droit et sans mise en demeure, à l'expiration de l'échéance conventionnelle, de l'intérêt au taux légal majoré de 3 % au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal.

Deux rappels, pouvant valoir mise en demeure, sont adressés au minimum par le syndic.

Si les sommes dues ne sont pas acquittées, le dossier porté en contentieux est adressé au conseil de l'association des copropriétaires, qui adresse au débiteur, au minimum, une lettre de mise en demeure, avant de l'assigner devant les juridictions compétentes

Le coût :

- * des rappels-mise en demeure, adressés éventuellement par recommandé,
- * Et de la mise en contentieux du dossier,

par le syndic sont déterminés, à l'unité, par les conditions financières du contrat de syndic, qui constituent l'annexe de ce dernier et en font donc partie intégrante.

Dans ce cadre, ces intérêts, frais de rappels-mise en demeure et frais de contentieux sont dus par le débiteur et s'ajoute au principal à payer.

Article 42 : Mesures de contraintes

1- À défaut par les copropriétaires de verser la provision mensuelle réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de leur quote parts des dépenses communes du trimestre écoulé, dans le délai et conditions ci-avant mentionnées, le syndic dispose des moyens de contrainte repris au 2 ci-après, qu'il exerce moyennant autorisation du Conseil de gestion copropriété.

Il ne doit pas justifier de cette autorisation à l'égard des tribunaux et des tiers.

2. Le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a/ à arrêter les fournitures d'eau, d'électricité, de chauffage et d'eau chaude au lot du défaillant ;

a) à assigner le défaillant en paiement des sommes dues ;

b) à toucher lui-même ; à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant ; délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant au syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété ; le locataire est valablement libéré à l'égard du bailleur des sommes quittancées par le syndic.

c) à réclamer, après décision d'assemblée générale, à chacun des copropriétaires, en proportion de ses droits dans la chose commune, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété, sous réserve de restitution après exécution de ses obligations par le défaillant.

3. Toutes les sommes réclamée par le syndic pour compte de la copropriété sont de plein droit, productives d'intérêt au taux légal majoré de 3 de douze pour cent l'an, nettes de toutes taxes et retenues quelconques, à défaut de paiement dans les quinze jours à compter de l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-dessus

4. À titre de pénalité complémentaire, les copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété d'une somme équivalente aux frais et honoraires d'avocat, huissiers, experts et autres exposés par elle ou le syndic, sans préjudice de toutes autres qui seraient prononcées contre eux.

4- Par la signature de leur acte notarié d'achat, les acquéreurs confirment la mission du syndic et lui confèrent irrévocablement tous pouvoirs, pendant la durée de ses fonctions pour poursuivre en justice l'exécution de toutes les obligations de paiement des défaillants, depuis les préliminaires de la conciliation, jusqu'à l'exécution de tous

les jugements et arrêts, traiter, transiger, compromettre et faire tout ce qui, sera utile à la sauvegarde des droits des copropriétaires ; mandat étant donné au syndic en exécution de l'article 12 du présent règlement général de copropriété. **pour autant que nécessaire**

Article 43 : Rapports avec les locataires

- Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec le copropriétaire. Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.
- La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.
- Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

Article 44 : Bonification d'intérêts ou d'indemnités au syndic

- Dans tous les cas où le syndic aura dû faire personnellement des avances ou payer des frais quelconques pour un copropriétaire en défaut de remplir ses obligations, il aura droit à charge de celui-ci, à des intérêts au taux **légal majoré de 3 % de douze pour cent** outre toutes majorations à titre d'indemnité à arbitrer par ~~le Conseil de gestion~~ **l'assemblée générale** en sus du remboursement du principal.

CHAPITRE XIII : Divers

Article 54

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Article 55

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

Article 64-56 : Renvoi à la législation

- Les copropriétaires seront censés connaître parfaitement :

a) Les dispositions de la loi du huit juillet mil huit cent vingt-quatre, 2.6.2010, 15.5.2012, 18.6.2018, 11.7.2018, 13.4.2019, 31.7.2020 et 20.12.2020 complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, loi à laquelle ils entendent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent acte de base.

b) Les droits et obligations résultant des dispositions contenues dans l'acte de base et ses annexes le règlement général de copropriété et qui sont la contrepartie des avantages et des inconvénients résultant de la copropriété.

- Article 57 : OPPOSABILITE

- Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.
Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Hannut, le

Signé « Ne Varietur » pour demeurer annexé à l'Acte de base de la Résidence LE TOMBEU à Hannut, reçu ce jour par Nous, Maître Jean-Louis SNYERS, Notaire à Hannut.

- a mis en forme : Soulignement
- a mis en forme : Police :Gras, Soulignement
- a mis en forme : Soulignement
- a mis en forme

Règlement d'ordre intérieur
Résidence Le Tombeu
Avenue de Thouars 9 – 4280 Hannut

CHAPITRE I - Généralités

Article 51 ~~53~~ : Dispositions générales

- ~~Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié par l'assemblée générale des copropriétaires du complexe, statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues par le CHAPITRE XI Paragraphe B de l'Acte de base ~~la loi~~.~~
- ~~Toutefois, les articles 51, 52, 53, 54, 55, 60 ne pourront être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires du complexe statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues par le CHAPITRE XI Paragraphe A de l'Acte de base.~~
- ~~Les modifications de ce règlement d'ordre intérieur, devront figurer à leurs dates, dans les procès-verbaux des assemblées générales et être, en effet, insérées dans un livre spécial « livre de gérance » tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur, et les modifications y apportées.~~
- ~~En cas de location ou d'aliénation d'un bien privatif, l'existence du règlement d'ordre intérieur devra être porté à la connaissance du nouvel intéressé qui aura l'obligation de s'y conformer au même titre que tout propriétaire ancien et qui sera censé connaître ce règlement par le seul fait de son occupation ou de son acquisition.~~
- ~~Le gérant tiendra à la disposition de tout intéressé pour lui permettre de le consulter, un exemplaire du règlement général de copropriété et du ou des règlements d'ordre intérieur.~~
- ~~Ces exemplaires devront être complétés par les modifications qui seraient apportées à ces règlements.~~

CHAPITRE II - Occupation

Article 52 ~~54~~ : Occupation des biens privés

- ~~Les copropriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants du complexe devront toujours habiter celui-ci honnêtement, et en jouir suivant la notion juridique de ~~personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »)~~.~~
- ~~Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble qu'ils occupent ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.~~

— Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et notamment le appareils de radio et de télévision est autorisé, mais leurs utilisateurs seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

— S'il est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et toutes vibrations ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

— Les occupants ont l'obligation de placer des humidificateurs sur leurs radiateurs de façon à obtenir et à maintenir la meilleure hygrométrie possible de leurs locaux et d'éviter ainsi le travail anormal des menuiseries et des parquets, et à l'assèchement de l'air.

— L'utilisation de bonbonnes de gaz comprimé est strictement interdite.

Article 53 55 : Aspect extérieur, harmonie de l'immeuble

— Les travaux de peinture aux façades (y compris les châssis, garde corps et persiennes) devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés et sous la surveillance du syndic.

— Quant aux travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utiles, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part de certains propriétaires, ceux-ci seront passibles, après un préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le syndic, d'une amende de cinq cent francs (12,40 €) par mois de retard, au profit du fonds de réserve.

— Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, en façade, sur les balcons et terrasses, dans les escaliers, vestibules et passages ni garde manger, linges ou autres objets quelconques, ni enseignes ou réclames, sous réserve toutefois, en ce qui concerne ces dernières, de ce qui est stipulé à l'article suivant.

— Les rideaux obligatoirement posés aux fenêtres seront d'un modèle unique déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté. Les persiennes, stores et marquises devront également être d'un type conforme.

Article 54 56 : Publicité

— La publicité et l'affichage sur l'immeuble et dans les communs ne sont autorisés que dans les limites ci-après stipulées :

~~b)a) _____ Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé.~~

~~c)b) _____ Dans le hall d'entrée, chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourront figurer le nom et la profession de son occupant et l'étage de l'appartement qu'il occupe.~~

~~d)c) _____ Le constructeur (pendant les deux premières années), le Conseil de gérance et les architectes du complexe (après cette dernière période), devront être consultés préalablement au placement de toutes publicités et marquer leur accord et autorisation par écrit sur les modalités de celle-ci. Ils auront notamment le droit de limiter les surfaces réservées à la publicité, de prescrire certains modes de publicité, de fixer les endroits où elle pourra être faite.~~

~~e)d) _____ Leur avis devra toujours être motivé par le souci de veiller au standing de l'immeuble, à l'harmonie de son aspect extérieur, et à sa bonne tenue et à la tranquillité de ses occupants.~~

Article-55 57 : Animaux

~~— L'existence dans l'immeuble et plus particulièrement dans les locaux d'habitation, d'animaux domestiques (chiens, chats, oiseaux, etc.) ne pourra être considérée que comme simple tolérance.~~

~~— Le syndic pourra toujours en proscrire le maintien, notamment si ces animaux portent préjudice à la propreté, à la tranquillité et au repos des autres occupants de l'immeuble ou si leur propriétaire n'en n'assume pas la garde vigilante.~~

~~— Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.~~

Article 56 58 : Usage des appareils communs

~~L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi de l'ascenseur ainsi que de tous appareils à usage commun des propriétaires seront règlementés par l'assemblée générale.~~

Article 57 59 : Déménagements

~~— Le syndic devra être prévenu au moins quinze jours d'avance de tous les emménagements ou déménagements. La caution et l'indemnité forfaitaire devront être déposés trois jours avant les opérations.~~

~~— Toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire, autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient en résulter pour les autres occupants.~~

~~— Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire ou du responsable.~~

Article 57 bis 60 : Police de l'ensemble immobilier

~~— Le syndic est investi de tous pouvoirs de police nécessaires et aura donc le droit de prendre toutes dispositions utiles dans les cas où le bon ordre, la bonne organisation, la propreté, l'aspect, la tranquillité et la réputation de l'ensemble immobilier seraient mis en péril par le fait de propriétaires ou occupants ainsi que de leur famille, leurs invités, domestiques, clients, ouvriers, préposés et autres ayants cause.~~

~~— Chaque occupant est responsable des troubles de jouissance et préjudices que subiraient les autres occupants ou même des voisins, par son fait ou celui des personnes ci-dessus énumérées. Il doit donc imposer à tous ceux dont il est légalement responsable ou avec lesquels il est en rapport dans la résidence, le respect des prescriptions de l'Acte de base et du règlement général de copropriété.~~

Article 58 61 : Charges administratives

~~— Les propriétaires ou leurs ayants cause devront satisfaire à toutes les charges de police, de voirie ou des règlements communaux.~~

Article 59 62 : Ascenseur

~~— L'entretien et la surveillance de l'ascenseur sont confiés à une firme spécialisée.~~

~~— L'ascenseur ne peut être utilisé pour les déménagements.~~

Article 60 63 : Utilisation des parties communes

~~— Les parties communes, d'une façon générale, ne peuvent être utilisées à des fins privées.~~

~~— Les halls d'entrée, les escaliers, les couloirs, paliers devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos et des voitures d'enfants y est interdit.~~

~~— Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que : brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.~~

~~— Il est interdit d'y transporter du linge trempé.~~

~~— La responsabilité du syndic ou des occupants ne pourra être mise en cause en cas de vol ou autres faits délictueux commis dans les parties communes.~~

CHAPITRE III - Dispositions concernant us garages

Article 61-64 : Règles d'utilisation

- Les parties communes, les entrées et les aires de manœuvre des véhicules devront être maintenues libres en tout temps.
- Les copropriétaires et usagers devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.
- Ils veilleront à leurs risques et périls à éviter les vols et la détérioration des garages et emplacements pour voiture.
- Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager, d'entreposer à l'intérieur du garage, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, des matières inflammables, de procéder dans le garage à aucune exposition, à aucune publicité ou décoration, ou vente publique de véhicules, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale.
- Les appareils chargeurs de batterie sont interdits.
- Le stationnement des véhicules sur l'aire de manœuvre ne peut être autorisé.
- L'emploi des avertissements et échappements libres est strictement prohibé.
- Les copropriétaires ou usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ou par le Conseil de gérance pour assurer la sécurité du parking pour éviter les risques d'incendie ou d'explosion.
- Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires des autres lots privés.
- L'accès au garage et à l'aire de manœuvre est exclusivement réservé aux personnes qui disposent d'un droit de jouissance sur cette partie du complexe.
- L'usage de l'eau par les occupants du garage ne pourra se faire que dans les conditions à déterminer par le syndic, en accord avec le Conseil de gérance. Le nettoyage des véhicules à grande eau ou à la lance est en tous cas formellement interdit, de même que le lavage sur l'aire de manœuvre.
- Les copropriétaires de garages et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de police et de voirie.
- Les baux consentis par les propriétaires de garages doivent contenir une clause spéciale portant que le garage loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés,

~~et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci.~~

CHAPITRE IV – Baux

Article 62-65

- ~~— Le propriétaire pourra donner son bien en location ; il est seul responsable de son locataire et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire sans pouvoir céder son droit à son locataire. La location ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.~~
- ~~— Il est interdit de louer des fractions de biens privés ; toutefois, un garage peut être donné en location indépendamment de l'entité d'habitation et ce même à un tiers.~~
- ~~— Les propriétaires sont tenus d'annexer aux baux le présent acte de base et le règlement de copropriété e tout autre règlement ou décision formant la charte de l'immeuble.~~
- ~~— Les baux consentis par les propriétaires des biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement général de copropriété ou avec celles de l'acte de base, entraînerait de plein droit sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail, aux torts du titulaire, et l'expulsion immédiate de celui-ci sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée. Ils contiendront aussi la délégation de loyer prévue à l'article 42 ci-avant.~~
- ~~— Les baux devront contenir également la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.~~
- ~~— Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le syndic, un mois d'avance au moins, de la date du départ de leur locataire et seront de toutes façons responsables du paiement de toutes⁴ qui pourraient être dues par leurs dit locataires à la gérance au moment du départ.~~
- ~~— Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leur mobilier, leurs risques locatifs et leur responsabilité civile et autres à l'égard des autres propriétaires ou des tiers.~~

⁴ Mot manquant

- ~~— Le syndic pourra, sans avoir à motiver sa demande, exiger la communication des baux.~~
- ~~— En cas de bail verbal, les propriétaires sont tenus de remettre à leurs locataires un exemplaire de l'acte de base et du règlement général de copropriété et des règlements divers qui forment la charte du complexe.~~
- ~~— En cas d'inobservance de la charte par un locataire, le propriétaire, après un second avertissement du syndic, est tenu de demander la résiliation du bail.~~

Article 63 : Respect du règlement général de copropriété

- ~~— Le présent règlement général de copropriété restera annexé à l'acte de base de l'ensemble immobilier avec lequel il forme un tout ; il sera transcrit en même temps que cet acte.~~
- ~~— Il est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature que ce soit dans la résidence.~~
- ~~— Une copie complète en sera remise à tous les propriétaires qui auront l'obligation de la porter à la connaissance de leurs ayants cause.~~
- ~~— De toute manière, les contrats translatifs de propriété ou de jouissance de biens privés dans la résidence devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance desdits documents par la communication préalable ; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant, et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leurs forme et teneur, par tous les ayants droit et ayants cause à tout titre quelconque, indivisiblement tenus.~~

**Cahier des clauses et conditions régissant la vente des
lots privatifs dépendant du complexe dénommé
résidence « Le Tombeu »**

Résidence Le Tombeu

Avenue de Thouars 9 – 4280 Hannut

« Remarques préliminaires

- a) La vente sur plan ou en cours de construction des lots privatifs dépendant du complexe dont s'agit, est faite en considération de l'état futur de parachèvement de ceux-ci. Les règles du Code civil régissent, par conséquent, les conventions y relatives, complété par les dispositions particulières de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, réglementant la construction et la vente d'habitations à construction en voie de construction.
- b) Dans le cas où ces dispositions ne sont pas d'application ou s'il peut y être dérogé, il sera fait mention spécialement dans la convention de vente où dans l'acte notarié de vente, selon le cas, de l'inapplicabilité desdites dispositions ou des dérogations venues entre parties.
- c) L'acquéreur devra avoir reçu quinze jours au moins avant la signature de la convention privée de vente, copie du plan du bien acquis, du cahier des charges, ainsi que de l'acte de base et du règlement général de copropriété du complexe.

Article 1 : Transfert de propriété et des risques

- L'acquéreur aura, dès le jour de la signature de la convention privée de vente, les droits des vendeurs sur le sol et les constructions déjà érigées.
- Il deviendra, en outre, propriétaire des constructions restant à ériger, au fur et à mesure de l'incorporation au sol et de la mise en œuvre des matériaux, tous les droits de créance du vendeur relatifs aux paiements restant saufs.
- Les dispositions des deux paragraphes précédents n'impliquent pas, pour l'acquéreur, le droit de se faire l'unité privative ; au contraire, le vendeur n'est pas tenu de livrer le bien vendu et d'en remettre les clés avant que l'acquéreur n'en ait payé la totalité du prix.
- Le transfert des risques visés par les articles 1788 et suivants du Code civil ne s'opérera qu'à l'agrément provisoire des parties privatives,

Article 2 : Responsabilité du constructeur

- Après agrément provisoire des parties privatives ou communes, le constructeur ne sera plus tenu des vices apparents conformément à l'article 1642 du Code civil, il restera toutefois tenu des vices cachés en exécution de l'article 1643 du Code civil ; la garantie des vices cachés est limitée au remplacement ou à la réparation des ouvrages et appareillages défectueux, à l'exclusion de toute indemnité.

- Le constructeur sera solidairement responsable avec les architectes et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après agréation en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

Article 3 : Jouissance

- L'acquéreur aura dès le jour de la signature de l'acte authentique la jouissance des biens acquis pour les mettre à la disposition du constructeur afin de lui permettre l'exécution des travaux de construction et de parachèvement des parties communes et privatives, dans le délai prévu ci-après. Il en aura la jouissance réelle et effective dès achèvement des parties privatives, après agréation de celles-ci et paiement de toutes sommes qui pourraient être exigibles à ce moment.

Article 4 : Exécution des travaux

- Le constructeur prend l'engagement de construire au minimum sur la base du cahier descriptif établi par les architectes de l'immeuble et de la description faite par eux des matériaux à mettre en œuvre et des fournitures à faire.
- Les architectes du complexe ont la direction des travaux de construction des lots privés jusqu'à la prise de possession par le propriétaire, après agréation provisoire de ceux-ci.
- Seuls les représentants du constructeur, les architectes auteurs des plans et le personnel occupé à la construction ont accès au chantier. Si le propriétaire voulait visiter celui-ci, il devra y être autorisé spécialement par le constructeur, ceci pour des raisons de sécurité et de bonne tenue du chantier.
- Si L'acquéreur impose au constructeur des matériaux autres que ceux repris au cahier des charges, le constructeur est déchargé de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix desdits matériaux, à condition qu'aucune faute de mise en œuvre ne puisse lui être reprochée.
- Pour être valables, les communications de l'acquéreur relatives à l'exécution des travaux devront être faites par écrit au constructeur et aux architectes.
- Ceux-ci peuvent toutefois apporter la preuve des modifications éventuelles ordonnées par l'acquéreur par toutes autres voies de droit.
- Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés par le constructeur ou pour son compte sous sa responsabilité.
- Si l'acquéreur veut recourir à ses frais aux services de ses propres conseillers techniques ou ouvriers pour des travaux d'équipement ou de finition, il sera tenu

d'obtenir l'accord préalable du constructeur qui devra agréer les ouvriers ou les faire exécuter par des ouvriers de son choix et qui aura le droit de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne coordination des travaux et respecter l'organisation du chantier.

- Si, moyennant cet accord du constructeur, l'acquéreur exécute lui-même, ou fait exécuter par un tiers de son choix certains travaux ou encore renonce à certains travaux prévus par le constructeur, il aura à indemniser celui-ci de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et du bénéfice manqué, évalué forfaitairement à dix pour cent (10%) des travaux non exécutés

Article 5 : Prix

- Le prix de vente sera fixé dans la convention privée de vente.
- Ce prix comprend celui de la quotité des terrains d'assiette et le coût de la construction, de l'équipement et du parachèvement, peintures comprises, là où elles sont prévues ; du lot acquis avec sa quote-part dans le coût de la construction et du parachèvement des parties communes, tel que le tout est décrit au cahier des charges de la construction.
- En outre, sauf convention contraire, le prix de vente sera toujours fixé, honoraires d'architectes et ingénieurs, du constructeur compris, et compte tenu du droit que se réserve le constructeur de percevoir le prix de cession des mitoyennetés des murs de pignon et de clôture du complexe,
- Cependant, si l'acquéreur se réserve tout ou partie des travaux d'équipement ou de finition de son lot ou confie au constructeur l'exécution de modifications aux travaux prévus, il en sera fait mention de manière précise à ladite convention ou à l'acte de vente ou encore par convention particulière et le prix définitif sera fixé en fonction du coût des travaux réservés ou modifiés et éventuellement en exécution du dernier alinéa de l'article 4 ci-avant.
- De plus, il se pourrait que par suite de changements apportés en cours de travaux, à la demande de l'acquéreur, un décompte en plus ou en moins doive être établi au moment de l'agrément provisoire et de l'exigibilité de la dernière tranche de paiement ; l'acquéreur sera, dans ce cas, redevable, sans préjudice à l'augmentation éventuelle du prix initial, de tous frais, débours, honoraires des architectes et ingénieurs de l'ensemble, notamment pour plans modificatifs, prestations supplémentaires et coûtera, le tout base sur les barèmes officiels.
- Remarques

- Tous les frais de chauffage, dès la mise à feu, seront à charge des acquéreurs des lots privatifs et ce, qu'il s'agisse de chauffage normal ou de chauffage accéléré en vue de l'assèchement des bâtiments ;
- Sont à la charge du constructeur, les frais de remise en état du trottoir, des installations intérieures à l'usage des services publics, des raccordements généraux de l'ensemble à l'égout public, à l'eau alimentaire, à l'électricité et de l'installation des tubages pour raccordements éventuels aux réseaux de distribution de radio et/ou de télévision et de téléphone.

Article 6 : Révision du prix

- Le prix stipulé est révisable, sauf convention contraire expresse établie dans le respect des dispositions légales et réglementaires.
- La révision éventuelle se fera suivant les prescriptions et normes de l'Arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, ou de toutes autres dispositions ultérieures rendues d'application.
- En outre, que le prix convenu soit révisable ou établi de manière forfaitaire de l'accord des parties, il sera toujours soumis aux fluctuations suivant le mode de calcul prévu par les dispositions légales, dans les cas de retard imputable à l'acquéreur dans l'exécution des travaux ou dans les modalités de paiement, ces retards devant être constatés par une mise en demeure, par voie recommandée ou par exploit d'huissier de justice à l'initiative du constructeur.
- Il est également stipulé dès à présent et expressément, pour le cas où les parties se seraient accordées sur un prix non révisable fixé forfaitairement, que le constructeur se réserve d'appliquer la révision, suivant les modalités légales ou réglementaires.
- Les prix sont fermes et définitifs jusqu'au trente juin mil neuf cent quatre-vingt, après cette date les prix ou les tranches encore à payer seront soumis à révision suivant la formule ci-après :

$$Prix\ révisé = Prix\ convention \left(0,40 \frac{s}{S} + 0,40 \frac{i}{I} + 0,20 \right)$$

- Dans cette formule « s » représente le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manœuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'industrie de la construction pour la catégorie A. Au moment de la révision « S » représente le salaire horaire moyen en vigueur à la date du trente juin mil neuf cent quatre-vingt.

- « s » et « S » sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des travaux publics ;
- « i » ou « I » représentent l'indice mensuel calculé sur base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières pour l'industrie de la construction sur le marché intérieur.
- « l » est l'index au moment de la révision des prix.
- « l » est l'indice des matériaux du mois de mai mil neuf cent quatre-vingt.

Article 7

1. L'acquéreur paiera le montant du prix convenu avec le montant de la taxe sur la valeur ajoutée y relative, suivant les modalités précisées dans la convention de vente et les dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un.
2. Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur échéance ; toutes sommes appelées et non payées dans les quinze jours seront productives de plein droit d'un intérêt au taux de deux pour cent au-dessus du taux de la Banque nationale de Belgique pour prêt et avances sur effets publics, autres que les certificats de trésorerie, net de tous impôts pour préjudice à ce qui est dit ci-après.

À défaut de paiement à l'une des échéances convenues, le constructeur pourra à son gré, soit arrêter immédiatement les travaux afférents au bien vendu et poursuivre par toutes voies de droit le paiement de l'arriéré, soit demander en justice la résolution de la vente avec dommages-intérêts ; si, par suite de l'arrêt des travaux, le coût du lot revenait plus cher au constructeur, l'acquéreur sera tenu responsable de la différence. En outre, le constructeur pourra requérir l'inscription hypothécaire conventionnelle en garantie du solde du prix dû, avec intérêts et accessoires

3. L'acompte à verser par l'acquéreur au vendeur, au moment de la signature de la convention privée de vente, sera d'un montant équivalent à cinq pour cent du prix total.

Au jour de la signature de l'acte notarié de vente, l'acquéreur paiera le prix de la quotité de terrain attachée au lot vendu ainsi que le coût des ouvrages exécutés, sous déduction de l'acompte.

La convention de vent et l'acte notarié fixeront l'échelle d'exigibilité du solde du prix des travaux de construction et du parachèvement du lot vendu, les tranches de paiement ne pouvant dépasser le coût des travaux exécutés. Les tranches de paiement prévues pourront chevaucher en fonction de l'exécution des travaux. Les paiements devront être exécutés sans pouvoir opposer de compensation même si l'acheteur

prétend être créancier de dommages et intérêts notamment en raison de retard dans les travaux.

~~Les paiements devront être exécutés sans pouvoir opposer de compensation même si l'acheteur prétend être créancier de dommages et intérêts notamment en raison de retard dans les travaux.~~⁵

L'acquéreur ne pourra aliéner ni hypothéquer son bien, ni céder aucun droit réel sur lui, au profit d'un tiers avant d'avoir réglé intégralement le prix total du bien acquis.

Toutefois, si l'acquéreur était obligé pour régler son prix, de recourir à un emprunt, le constructeur pourra consentir à renoncer au profit du créancier, à son privilège et à son action résolutoire et à lui céder son rang d'inscription mais à la condition expresse que :

- a) le montant des fonds empruntés soit suffisant pour permettre à l'acquéreur de payer intégralement le solde des prix, intérêts, taxe à la valeur ajoutée et frais de son acquisition.
- b) le bailleur de fonds accepte la délégation donnée par l'acquéreur au profit du constructeur sur le montant emprunté de manière telle que les fonds soient remis à ce dernier directement par le bailleur de fonds au moment des échéances des prix.

Conformément à l'article 1612 du Code civil, il est expressément prévu et accepté par les acquéreurs que la mise à disposition de l'appartement, c'est-à-dire la remise des clés par le constructeur, est subordonnée au paiement complet du prix et de ses accessoires.

À ce propos, les engagements particuliers pouvant intervenir entre les acheteurs, et des organismes de prêts hypothécaires ne pourront, en principe, être opposables au constructeur et constituer dérogation à la règle ci-avant. Si l'échelle de paiement fixée par l'organisme prêteur n'admet pas cette disposition, l'acquéreur pourra, avec l'accord préalable de la Société comparante, obtenir la livraison du bien en différant le paiement du solde exigible à ce moment, mais uniquement à la condition expresse de signer une reconnaissance de dette (lettre de change ou billet à ordre) pour le montant total restant dû, et sans qu'il y ait novation. Dans tous les cas, le prix complet devra être payé au plus tard, le jour de la réception définitive.

4. L'entrée en jouissance effective du lot acquis ne pourra avoir lieu avant complet paiement du prix d'achat.

⁵ Paragraphe doublé

Article 8 : Délai de livraison des lots

- a). Le délai de livraison, mettant le lot vendu en état de parachèvement quant à ses parties privatives et en p l'habitabilité avec jouissance suffisante des parties communes sera fixé dans la convention privée de vente et reproduit dans
- l'acte notarié.
- Il sera compté en "jours de travail effectifs".
- Ne sont pas considérés comme tels :
 - 1.- Les samedis, dimanches et jours fériés légaux ;
 - 2.- Les jours de vacances annuelles payées ;
 - 3.- Les jours pendant lesquels le travail a, par suite d'intempéries ou de leurs conséquences, été rendu impossible pendant quatre heures au moins ;
 - 4,- Les périodes de gel admises par le Fonds de sécurité d'existence.
- Tout évènement constituant un obstacle humainement et raisonnablement insurmontable à l'exécution normale des obligations du constructeur et le contraignant à suspendre temporairement les travaux est considéré comme cas de force majeure.
- Il en est ainsi notamment des cas de grève, même partielle, lock-out, gel, incendie, intempéries, émeutes, guerre, suspension des services de transport, de fournitures domestiques ou étrangères, manque de main d'œuvre, etc.
- La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai de livraison 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.
- Lorsque, par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution des travaux est interrompue pour une période d'au moins trente jours de calendrier, un acompte sur le prochain paiement devra être payé au constructeur, à concurrence de la valeur des travaux exécutés.
- Si l'acquéreur commande ces travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, le Constructeur se réserve le droit d'exiger une prolongation du délai initialement prévu dont la durée sera fixée au moment de la commande.
 - Quant à la livraison des parties communes, elle se fera dès leur agrégation provisoire, comme il est dit à l'article 10 ci-après,

Article 9 : Pénalités de retard

- À défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé et sauf cas de force majeure ou cas fortuit, l'acquéreur aura droit à des dommages et intérêts pour retard, fixés forfaitairement à un/douzième de six pour cent du prix du bien vendu, par mois entier de retard.
- Ces dommages et intérêts ne seront dus, à l'exclusion de tous autres, qu'à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée au constructeur, l'acquéreur ne pourra en aucun cas demander la résolution de la convention de vente pour cause de retard dans la livraison de son bien.
- L'invitation de procéder à l'agrément provisoire arrête 41a débite des dommages et intérêts.

Article 10 : Agréments

1. Généralités

- L'agrément des parties privatives et des parties communes sera double ; agrément provisoire et agrément définitive.
- Elle sera constatée par un document écrit (procès-verbal d'agrément) qui en fera seul la preuve, sauf les exceptions ci-dessous prévues :
- L'occupation du lot privé avant agrément provisoire fait présumer de plein droit sauf preuve contraire, que l'acquéreur agré tacitement les parties privatives qui le composent.
- Il n'y aura jamais d'agrément tacite des parties communes. Seule l'assemblée générale des copropriétaires est habilitée pour assigner le constructeur en réparation de malfaçon dans les parties communes.
- L'agrément provisoire n'a pas pour objet de constater uniquement la fin des travaux mais elle couvre les vices apparents à ce moment,
- L'agrément définitive du lot privatif ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis l'agrément provisoire et pour autant que les travaux mentionnés aux procès-verbaux d'agrément provisoire aient été correctement effectués et qu'il ait été procédé à l'agrément définitive des parties communes, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.
- L'acquéreur est présumé agréer les travaux provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du constructeur d'effectuer l'agrément à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le

constructeur lui en aura faite par exploit d'huissier de justice, il a. omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit aux fins d'agrément.

- Les frais de sommation, du constat et de la signification seront à charge de l'acquéreur.

2. Agrément des parties privatives

A. Provisoire

- Les travaux sont en état d'être agréés provisoirement lorsque la construction est terminée dans son ensemble, nonobstant des imperfections mineures et que le bien vendu est en état d'être utilisé conformément à sa destination.
- C'est ainsi notamment que ne peuvent faire obstacle à l'agrément provisoires les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnages, tapissages, carrelages parquets, etc., les essais à effectuer à l'ascenseur et aux installations de chauffage, les menus travaux à encore exécuter.
- Il est donc spécialement stipulé que les peintures intérieures des appartements ainsi que la décoration des murs et des plafonds doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité des appartements. Au moment de la mise à disposition des locaux privatifs, les différents matériaux employés n'ont pas encore subi entièrement un retrait normal et le tassement du bâtiment n'est pas complètement accompli.
- Pour cette raison et aussi parce que le bâtiment est soumis à des périodes de séchage accéléré, il est normal que des fissures d'enduits ou des retraits de menuiserie soient constatés après un laps de temps plus ou moins long. Ces fissures et retraits seront corrigés en temps voulu par le constructeur à la demande du client et ce, en une seule fois. Toutefois, la restauration des peintures, papiers peints, revêtements muraux e, faïence ne sont pas à charge du constructeur, Il est donc conseillé aux acheteurs de ne pas d'engager dans des travaux coûteux de décoration.
- L'agrément provisoire se fait nécessairement avant la prise de jouissance effective du lot, sur invitation adressée par le constructeur ou l'architecte à l'acquéreur. Elle aura lieu contradictoirement entre le constructeur d'une part et d'autre part l'acquéreur ou son mandataire.
- Le refus par l'acquéreur de procéder à l'agrément est notifié avec ses motifs endéans les cinq jours de l'envoi de la convocation lui adressée par le constructeur

et avant toute prise de possessions par lettre recommandée à La Poste adressée au constructeur

B. Définitive

- Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de l'agrément provisoire des parties privatives seront terminés, mais au plus tôt un an après l'agrément provisoire et en tout cas pas avant l'agrément définitive des parties communes et de leur accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, le constructeur convoquera l'acquéreur par lettre recommandée, pour procéder dans le bien vendu, en présence du mandataire du constructeur et de l'architecte à l'agrément définitive des parties privatives.

3. Agrément des parties communes

A. Provisoire

- Les travaux sont en état d'être agréés provisoirement lorsque les parties communes sont terminées dans leur ensemble et permettent l'utilisation du bien vendu, conformément à sa destination.
- Ne peut toutefois faire obstacle à l'agrément provisoire des parties communes, le fait que les peintures et la pose des papiers peints dans celles-ci, de même que certains travaux de décoration ne sont pas encore terminés. En effet, dans le but d'éviter des dégradations prématurées, les travaux de dernière finition des parties communes ne seront entrepris qu'après l'emménagement de la majorité des occupants.
- L'agrément provisoire (comme l'agrément définitive) sera faite contradictoirement entre le constructeur d'une part et d'autre part, la ou les personnes mandatées à cette fin par la première assemblée générale des copropriétaires (assemblée constitutive suite à l'entrée en communauté) qui devra avoir cet objet à l'ordre du jour et compte tenu de ce qui est stipulé à cet égard à l'article 3 du règlement général de copropriété.
- L'agrément provisoire aura lieu dans les 15 jours qui suivront la notification écrite de l'achèvement des travaux faite par le constructeur ou l'architecte au président du Conseil de ~~gestion~~ **copropriété**, préalablement désigné par la première ag des copros, comme dit ci-avant et aux jour et heure indiqués.

B. Définitive

- Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de l'agrément provisoire des parties communes sont terminés, mais au plus tot un an après

l'agrération provisoire des parties communes, le constructeur convoquera le président du conseil de ~~gérance~~**copropriété** par lettre recommandée pour procéder en présence du (ou des) mandataire (n) désigné(s) par la première assemblée générale des copropriétaires et de l'architecte à l'agrération définitive des parties communes.

Dispositions communes aux deux agrérations des parties

- Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à l'agrération des parties communes ou d'accepter cette agrération devra être notifié, avec ses motifs, dans les cinq jours de la convocation par le constructeur ou de la rédaction du procès-verbal d'agrération, par lettre recommandée à La Poste adressée au constructeur.
- Si le mandataire désigné par la copropriété omet de comparaître dans un délai de quinze jours lui fixé par le constructeur par exploit d'huissier de justice, à l'agrération provisoire ou définitive suivant le cas, le Tribunal statue sur l'agrération à la demande de la partie la plus diligente.
- Les frais de la sommation, du constat et de la signification sont à charge de la copropriété,

Dispositions communes aux deux agrérations privatives et commune

- À défaut d'accord des parties sur l'agrération des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord entre les parties, ou à défaut d'accord, par le Président du Tribunal saisi à la requête de la partie la plus diligente.
- L'expert devra, dans les trente jours de sa désignation, rendre sa sentence.
- Au cas où cela lui serait impossible, son remplacement peut être prévu,
- Les frais et honoraires de l'arbitre seront toujours supportés par moitié par chacune des parties. La sentence de l'arbitre sera rendue en dernier ressort.

Article 11- Cautionnement

Le constructeur constituera, conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière, dans la mesure où il n'y est pas dérogé, un cautionnement : sous forme de garantie bancaire individuelle ou de versement à la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant égal à cinq pour cent (5%) du prix des constructions et produira à l'acquéreur la justification de ce cautionnement dans les trente jours qui suivront la signature de la convention privée de vente.,

Le cautionnement sera libéré en deux phases distinctes par mainlevée donnée par l'acquéreur dans les quinze jours de la demande qui lui en sera faite par le constructeur.

Première phase: cinquante pour cent (50%) après l'agrément provisoire des parties privatives et avant la prise de possession;

Deuxième phase : cinquante pour cent (50%) après l'agrément définitive des parties privatives,

À l'expiration de ce délai de quinze jours, le constructeur a droit à titre d'indemnité due par l'acquéreur, à un intérêt au taux légal en matière commerciale sur le montant du cautionnement dont il n'a plus été donné mainlevée

Passé le délai de trois mois à compter de la demande, l'acquéreur devra, en outre, par application de l'article 1152 du Code civil, payer des dommages et intérêts forfaitaires au Constructeur un montant de vingt mille francs par appartement.

Commenté [EM5]: A convertir en euros

Ces dommages et intérêts seront dus automatiquement sans aucune mise en demeure préalable,

Article 12

En cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts et griefs de l'acquéreur, celui-ci sera tenu, par application de l'article 1152 du Code civil, de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable une indemnité forfaitaire et irréductible ce cinq pour cent du prix de vente.,

Article 13

Si la construction du complexe projetée ne pouvait être exécutée par suite de force majeure ou du fait du prince, les sommes versées par l'acquéreur lui seront remboursées sans aucune retenue, majorée des intérêts au taux bancaire en vigueur pour les comptes à vue, depuis le jour de leur encaissement par le constructeur jusqu'au jour de la restitution, sans indemnité de part ni d'autre,

Le contrat de vente serait dans pareil cas résolu de plein droit

Article 14

Le constructeur pourra toutefois renoncer à cette garantie à la condition que l'acquéreur donne mandat irrévocable dans l'acte de vente, pour faire affecter conventionnellement, à ses frais, au profit du constructeur, les biens acquis par lui à la suite du paiement de toutes sommes restant dues sur le prix, de trois années d'intérêts au taux de deux pour cent au-dessus du taux de la Banque Nationale de Belgique pour prêts et avances sur effets publics, autres que des certificats de trésorerie, ainsi que au remboursement de tous frais de poursuite et d'exécution et de tous autres débours et frais non privilégiés,

dort le montant s2ra estimé pour la prise d'inscription à cinq pour cent du principal restant dû avec minimum de dix mille francs.

D'autre part, si, avant le paiement total de son prix d'acquisition, un acquéreur voulait contracter un emprunt hypothécaire en donnant en garantie le bien acquis par lui, il devra obtenir préalablement l'autorisation du constructeur et faire stipuler dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence au paiement de toutes les sommes restant dues au constructeur, sur les prix, intérêts, taxe à la valeur ajoutée et frais et en faire la délégation au profit du constructeur.

Il est formellement interdit à l'acquéreur d'aliéner le bien acquis avant le paiement intégral du prix de vente sauf accord préalable par écrit du constructeur.

Article 15

L'acquéreur devra continuer les contrats souscrits par le constructeur, avant l'expiration de son mandat (la gérance, pour la fourniture de combustibles et pour l'entretien de l'immeuble et de ses appareillages, pour leur durée contractuelle et en supporter la prise en possession des biens lui vendus.

Signé et paraphé pour, demeurer annexé à l'acte de base

Acte modificatif 8 septembre 1980
Résidence Le Tombeu
Avenue de Thouars 9 – 4280 Hannut

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT

LE HUIT SEPTEMBRE.

PAR DEVANT NOUS Maitre Jean-Louis SNYERS, notaire à Hannut.

ONT COMPARU :

A. **D'une part :**

La Société de Personnes à Responsabilité Limites « ENTREPRISES GÉNÉRALES MORREN ET CIE » dont le siège social est établi à Waremme, rue des Fabriques n°16, inscrite au registre du commerce de Liège sous le numéro 130.939, constituée aux termes d'un acte reçu par Maitre Paul REARD, Notaire à Waremme en date du trente juin mil neuf cent septante huit, dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur belge du quinze juillet mil neuf cent septante huit, pane 14075 Numéro 1760-10.

Ici représentée par Monsieur Emile-Joseph-René MORREN, gérant de société, demeurant à Waremme, rue d'Elmette n°4, en sa qualité de gérant de ladite société, conformément aux articles 10 et 14 des statuts ;

Ci-après dénommée « Le Constructeur ».

B. **D'autre :**

Monsieur Louis Paul Albert DEJARDIN, horticulteur retraité, né à Hannut le vingt-cinq novembre mil neuf cent douze, époux de Dame Maria LEBEAU, demeurant à Hannut, rue Zénobe Gramme n°28.

Lesdits époux DEJARDIN - LEBEAU sont mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par :Maitre Louis SNYERS, Notaire ayant résidé à Hannut en date du quatorze juin mil neuf cent quarante-cinq, non modifié à ce jour ainsi qu'il le déclare.

Ci-après dénommé « Le propriétaire du terrain ».

Lesquels nous ont préalablement exposé :

- Aux termes d'un acte de base, auquel sont restés annexés le règlement de copropriété et les conditions générales de ventes, reçu par le Notaire soussigné le quatorze mai mil neuf cent quatre-vingt, transcrit au Bureau des hypothèques à Huy le dix-huit juin suivant, Volume 7127 Numéro 1, le Constructeur et le propriétaire du terrain ont réglé le statut juridique d'un immeuble à appartements multiples dénommé « RÉSIDENCE LE TOMBEU », à construire sur le terrain appartenant à Monsieur Louis DEJARDIN ; sis à Hannut, première division, à front de l'avenue de Thouars, en lieudit « Le Tombeu »

cadastre section A numéros 380/F, 380/N, 380/L d'une contenance mesurée de dix-huit ares soixante-trois centiares quatre-vingt-dix miliars.

Cet exposé fait, ils nous ont déclaré vouloir modifier lesdites conventions et nous ont requis d'acter les modifications comme suit :

Première modification :

Dans le cadre de l'acte de base proprement dit, en son chapitre V - MISE EN COPROPRIÉTÉ DU TERRAIN D'ASSIETTE DU COMPLEXE - RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION - ENGAGEMENT DE VENDRE, après le descriptif des appartements et des garages que le propriétaire se réserve, il est constitué une servitude rédigée comme suit : « *En outre le constructeur s'engage à laisser entre les garages : numéro 29 et 30 un emplacement pour garage ordinaire d'une largeur suffisante de manière à pouvoir servir de passage entre le restant de la propriété de Monsieur Louis DEJARDIN et la servitude dont question ci-dessous.*

Monsieur DEJARDIN, conservera une servitude perpétuelle de passage d'une largeur de trois mètres de long du terrain prédécrit côté sud-ouest, donnant accès au fond restant de la propriété à l'avenue de Thouars, cet accès à l'avenue de Thouars se faisant quant à lui par une largeur de sept mètres. L'accès au fond du restant de la propriété de Monsieur DEJARDIN se fera par l'emplacement de garage conservé en pleine et exclusive propriété par Monsieur DEJARDIN, comme dit ci-avant. »

IL Y A LIEU D'AJOUTER

~~Les servitudes de passage ainsi créées à charge du bien prédécrit, servant d'assiette à la résidence « LE TOMBEU » et au profit du fond restant appartenir à Monsieur DEJARDIN ne le sont que pour les besoins exclusifs d'une maison d'habitation unifamiliale et d'un commerce de détail, telles que lesdites servitudes sont exploitées actuellement par Monsieur DEJARDIN et sa famille, et telle qu'elle pourraient évoluer dans l'avenir en utilisation privée et commerciale normale, à l'exclusion du service d'un éventuel futur immeuble à appartements multiples construit à front de la rue Zénobe Gramme.~~

~~À titre RECTIFICATIF, il es ici mentionné que l'accès de la servitude à l'avenue de Thouars s'exercera sur une largeur de deux mètres septante centimètres et non sept mètres comme indiqué erronément à l'acte de base primitif.~~

Deuxième modification :

Dans l'acte de base proprement dit, au CHAPITRE XIII — DISPOSITIONS FINALES, sous le numéro 2. FRAIS : Il est stipulé : « Les frais, droits et honoraires des présentes sont estimés à huit francs (8 francs) par dix millièmes dans les parties communes générales ».

IL Y A LIEU DE SUPPRIMER CE PARAGRAPHE ET DE LE REMPLACER PAR LE TEXTE SUIVANT:

Les frais droits et honoraires des présentes sont estimés à douze francs (12 Francs) par dix millièmes dans les parties communes générales.

Troisième modification:

~~Contrairement à ce qui est dit au descriptif de l'immeuble au point neuf : L'isolation thermique de soixante (60) millimètres de laine minérale placée dans le creux des murs extérieurs est remplacée par une isolation thermique de quarante-cinq (45) millimètres de façon à laisser un vide d'air de quinze millimètres (15 mm) entre la brique émaillée extérieure et le bloc en terre cuite intérieur.~~

SONT ICI INTERVENUS :

Monsieur André Alfred Victor L'HEUREUX, Huissier de Justice, né à Nerdorp, le vingt-huit janvier mil neuf cent trente-trois, et son épouse Madame Maria-Julia-Joséphine-Anna-Ghislaine PIRON, institutrice, née à Avin le huit mai mil neuf cent trente-quatre, demeurant et domiciliée ensemble à Hannut, Chaussée de Tirlemont n°6.

Lesdits époux sont mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Martre Henri SONCK, notaire à Hannut en date du trois juillet mil neuf cent cinquante-huit.

En tant qu'acquéreurs de l'appartement numéro 11 de ladite résidence, ils déclarent approuver et ratifier pour autant que de besoin tout ce qui précède et marquer leur plein et entier accord aux modifications ci-dessus précisées * la deuxième modification n'ayant aucun effet rétroactif, ne les concerne cependant pas.

État-civil

Le notaire soussigné, certifie, au vu des pièces officielles requises par la loi, l'identité des comparants et intervenants telle qu'elle est reprise ci-dessus.

Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite en l'Étude de Maître Jean-Louis SNYERS, notaire soussigné, qui demeurera détenteur de la minute du présent acte.

DONT ACTE

Fait et signé à Hannut, en l'étude.

Lecture faite, les parties comparantes et intervenantes ont signé avec le Notaire

**Acte modificatif 22/10/1982
De la Résidence Le Tombeu
Avenue de Thouars - Hannut**

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DEUX

LE VINGT DEUX OCTOBRE

PAR DEVANT Nous, Jean- Louis SNYERS, Notaire à la résidence de Hannut.

ONT COMPARU :

1. La Société de Personnes à Responsabilité limitée « ENTREPRISES GÉNÉRALES MORREN ET CIE », dont le siège social est établi à Waremme, rue des Fabriques, n°16, inscrite au registre du Commerce de Liège sous le numéro 130.939, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Paul REARD, Notaire à Waremme en date du trente juin mil neuf cent septante-huit, dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur belge du quinze juillet mil neuf cent septante-huit, page 14075 numéro 1760-10.

Ci-après dénommée « Le Constructeur »

Ici représentée par Monsieur Émile Joseph René MORREN, gérant de société, demeurant à Waremme, rue d'Elmette, n°4, en sa qualité de gérant de ladite société, conformément aux articles 10 et 14 des statuts.

2. Monsieur Louis Paul Albert DEJARDIN, horticulteur retraité, né à Hannut le vingt-cinq novembre mil neuf cent douze, époux de Madame Maria LEBEAU, demeurant à Hannut, rue Zénobe Gramme, n°28.

Les époux DEJARDIN-LEBEAU sont mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Louis SNYERS, Notaire ayant résidé à Hannut, en date du quatorze juin mil neuf cent quarante-cinq.

Propriétaire :

1. Du terrain ;
2. Des appartements numéros 6 et 10 avec leur cave en propriété privative et exclusive ; et en copropriété et indivision forcée : des sept cent quarante-trois dix/millièmes des parties communes générales en ce compris le terrain, des sept cent quarante-trois/neuf millièmes des parties communes spéciales à l'entité résidence.
3. Madame Marie Charlotte Ghislaine MAURICE, sans profession, née à Thisnes le six mars mil neuf cent deux, veuve de Monsieur Camille SERESSIA, demeurant à Hannut, section de Thisnes, rue Saint Martin n°83, actuellement avenue de Thouar à Hannut.

Propriétaire :

- en propriété privative et exclusive de l'appartement n°1 avec sa cave ainsi que du garage n°19 avec le local 28 ;
- en copropriété et indivision forcée : -des cinq cent quarante-cinq/dix millièmes des parties communes générales en ce compris le terrain ;
- des quatre cent nonante-cinq/neuf millièmes des parties communes spéciales à l'entité résidence ;
- des cinquante/millièmes des parties communes spéciales à l'entité garage.

4. Madame Clara Marie Dieudonnée RENARD, sans profession, née à Boëlhe le onze décembre mil neuf cent neuf, veuve de. Monsieur Léon KEMPINAIRE, demeurant à Namur, 4, Jardin d'Harscamps (boîte 28).

Propriétaire :

- en propriété privative et exclusive de l'appartement n°9 avec sa cave et de la remise ;
- en copropriété et indivision forcée de deux cent trente-sept/dix millièmes des parties communes générales en ce compris le terrain et de deux cent trente-sept neuf/millièmes des parties communes spéciales à l'entité résidence.

5. Mademoiselle Clotilde Marie Augustine ROYER, pensionnée, née à Avennes le trente et un octobre mil neuf cent douze; célibataire, demeurant à Avennes, rue de la Station, n°17.

Propriétaire :

- en propriété privative et exclusive de l'appartement n°19 avec sa cave,
- en copropriété et indivision forcée de trois cent treize/dix millièmes des parties communes générales en ce compris le terrain et des trois cent treize/neuf millièmes des parties communes spéciales à l'entité résidence ainsi que de trente/millièmes des parties communes spéciales à l'entité garage.

6. Monsieur HUSDEN Roger Victor Joseph, premier ouvrier qualifié, né à Hannut le vingt-six septembre mil neuf cent vingt-deux et son épouse Madame UYTTEBROECK Simonne Marie Mathilde, femme d'ouvrage, née à Laar le dix-neuf novembre mil neuf cent vingt-sept, demeurant et domiciliés ensemble à Hannut, route de Tirlemont, n°64.

Les époux HUSDEN-UYTTEBROECK sont mariés sous le régime légal à défaut de contrat de mariage et de déclaration de maintien de l'ancienne communauté ayant

existé entre eux, s'étant mariés à Laar le vingt-quatre mars mil neuf cent cinquante et un.

Propriétaire :

- en propriété privative et exclusive de l'appartement n°4 avec sa cave,
- en copropriété et indivision forcée de deux cent trente-sept/dix millièmes des parties communes générales en ce compris le terrain et de deux cent trente-sept/neuf millièmes des parties communes spéciales à l'entité résidence ainsi que de trente/millièmes des parties communes spéciales à l'entité garage.

7. **A.** Monsieur DISTEQUE Jules Henri Ghislain, plombier, né à Wasseiges le dix mars mil neuf cent trente-six époux de Madame LEHEUREUX Jeanne Julie Ghislaine Joseph, née à Bolinne-Harlue le treize décembre mil neuf cent trente-sept, demeurant à Wasseiges, rue du Baron d'Obin,137.

Les époux DISTEQUE-LEHEUREUX sont mariés sous le régime légal à défaut de contrat de mariage et de déclaration de maintien de l'ancienne communauté ayant existé entre eux, s'étant mariés à Wasseiges le vingt-quatre mai mil neuf cent cinquante-huit.

B. Monsieur DISTEQUE Alfred Isidore Henri Ghislain, garde-champêtre, né à Ambresin, le deux juin mil neuf cent trente-trois, époux de Madame DELFORGE Madeleine Joseph Ghislaine, sans profession, née à Harlue-Bolonne le sept janvier mil neuf cent trente-six, demeurant à Éghezée, section de Bolonne, Grand'Route, 55A.

Les époux DISTEQUE-DELFORGE sont mariés sous le régime légal à défaut de contrat de mariage et de déclaration de maintien de l'ancienne communauté ayant existé entre eux s'étant mariés à Bolonne-Harlue le dix-huit septembre mil neuf cent cinquante-quatre.

Propriétaires chacun pour moitié indivise :

- en propriété privative et exclusive de l'appartement n°8 avec sa cave ainsi que du garage n°12 ;
- en copropriété et indivision forcée de cinq cent un/dix millièmes des parties communes générales en ce compris le terrain et de quatre cent cinquante et un/neuf millièmes des parties communes spéciales à l'entité résidence ainsi que de cinquante millièmes des parties communes spéciales à l'entité garage.

8. Madame BOUSMANNE Eugénie Marie Thérèse, pensionnée, née à Blehen le quatorze septembre mil neuf cent vingt et un, veuve de Monsieur MORREN Joseph, demeurant à Hannut, avenue de Touars, n°9

Propriétaire. :

- en propriété privative et exclusive de l'appartement n°3 avec sa cave ainsi que du garage n°28 ;
- en copropriété et indivision forcée de quatre cent quatre-vingt et un/dix millièmes des parties communes générales en ce compris le terrain et de quatre cent cinquante et un/neuf millièmes dans les parties communes spéciales à l'entité résidence ainsi que de trente/millièmes dans les parties communes spéciales à l'entité garage.

9. Monsieur BISETTI Roger Robert, pensionné, né à Berne (Suisse) le douze juillet mil neuf cent dix-huit et à son épouse Madame STEVENART Simone Marie Adrienne Jacqueline Ghislaine, sans profession, née à Uccle le trois octobre mil neuf cent trente et un, demeurant à Waterloo, avenue Schattens, n°49.

Les époux BISETTI-STEVENART sont mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Jules MATTHYS, Notaire à Bruxelles, le vingt-six novembre mil neuf cent soixante-cinq.

Propriétaires :

- en propriété privative et exclusive de l'appartement n°16 avec sa cave ainsi que le garage n°18 ;
- en copropriété et indivision forcée de cinq cent septante et un/dix millièmes dans les parties communes générales en ce compris le terrain et cinq cent trente et un/neuf millièmes dans les parties communes spéciales à l'entité résidence ainsi que de quarante/millièmes dans les parties communes spéciales à l'entité garage.

10. Mademoiselle Claire Ghislaine Albertine MANETTE, négociante, célibataire, née à Grand-Hallet le quatre septembre mil neuf cent vingt-six, demeurant et domiciliée à Hannut, Place Henri Hallet, n°17.

Propriétaire :

- en propriété privative et exclusive de l'appartement n°18 avec sa cave ainsi que du garage n°8;

- en copropriété et indivision forcée de cinq cent trois/dix millièmes dans les parties communes générales en ce compris le terrain et quatre cent septante-trois/neuf millièmes dans les parties communes spéciales à l'entité résidence et les trente/millièmes dans les parties communes spéciales à l'entité garage.

11. **A.** Monsieur HOUPRESSE Jean Marie Georges Maurice Ghislain, technicien électromécanicien, né à Villers-le-Peuplier, le quatre mai mil neuf cent quarante-neuf, demeurant à Hannut, section de Villers-le-Peuplier rue de la Crosse, n°14 ;

B. Madame ANDRIGOT Léonie Adèle Julie, pensionnée, née à Moha le douze février mil neuf cent vingt et un, veuve de Monsieur HOUPRESSE Achille, demeurant à Hannut, section de Villars-le-Peuplier, rue de la Crosse, n°14.

Propriétaires :

- en propriété privative et exclusive l'appartement n°7 avec sa cave ainsi que le garage n°6 ;
- en copropriété et indivision forcée de quatre cent septante/dix millièmes dans les parties communes générales en ce compris le terrain et de quatre cent quarante/neuf millièmes dans les parties communes spéciales à l'entité résidence ainsi que de trente/millièmes dans les parties communes spéciales à l'entité garage.

12. Monsieur André Alfred Victor L'HEUREUX, huissier de Justice, né à Merdorp le vingt-huit janvier mil neuf cent trente-trois, et son épouse Madame Maria Julia Joséphine Anna Ghislaine PIRON, institutrice, née à Avin le huit mai mil neuf cent trente-quatre, demeurant et domiciliés ensemble à Hannut, chaussée de Tirlemont, n°6.

Les époux L'HEUREUX-PIRON sont mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Henri SONCK, Notaire à Hannut le trois juillet mil neuf cent cinquante-huit.

Propriétaires :

- en propriété privative et exclusive de l'appartement n°11 avec sa cave ;
- en copropriété et indivision forcée de cinq cent six/dix millièmes dans les parties communes générales en ce compris le terrain et les cinq cent six/neuf millièmes des parties communes spéciales à l'entité résidence.

13. Madame Nadine Maria Alfredine MATHYS, commerçante, née à Hannut le treize mai mil neuf cent trente-neuf, divorcée de Monsieur Théophile LURQUIN, épouse de

Monsieur Josph Ghislain DOLHEN, agriculteur, demeurant avec lui à Hannut, Place Henri Hallet, n°26.

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple avec communauté des meubles meublants mais uniquement en tant qu'ils garnissent l'habitation commune, aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Jean Charles SNYERS, prédécesseur du soussigné, le vingt et un décembre mil neuf cent septante et un.

Propriétaire :

- en propriété privative et exclusive des appartements n°12 et 13 avec leur cave, ainsi que du garage n°13 avec le local 26 ;
- en copropriété et indivision forcée de neuf cent quarante et un/dix millièmes dans les parties communes générales en ce compris le terrain et de huit cent nonante et un/neuf millièmes dans les parties communes spéciales à l'entité résidence ainsi que de cinquante/millièmes dans les parties communes spéciales à l'entité garage.

Procuration

- Les comparants sub 3 à 13 ne comparaissent pas en personne mais sont ici représentés par la Société de Personnes à Responsabilité Limitée « ENTREPRISES GÉNÉRALES MORREN ET CIE », prévatée, constructeur de l'immeuble, elle-même représentée par Monsieur Emile MORREN, comme dit ci-avant, agissant donc en qualité de mandataire des propriétaires ci-dessus nommés sub 3 à 13, en vertu des pouvoirs lui conférés dans l'article 16 des conditions reprises dans les différents actes de vente, savoir :
 - pour Madame MAURICE Marie Charlotte veuve de Monsieur SERESSIA, comparante sub 3 dans l'acte de vente reçu par le Notaire soussigné, en date du six octobre mil neuf quatre-vingt, transcrit au Bureau des hypothèques de Huy, le vingt et un octobre suivant, volume 7153, numéro 30.
 - pour Madame RENARD Clara veuve de Monsieur Léon KEMPINAIRE, comparante sub 4, dans l'acte de vente reçu par le Notaire soussigné en date du quatre mars mil neuf cent quatre-vingt-un, transcrit au Bureau des hypothèque à Huy le treize mars suivant, volume 7191, numéro 25.
 - pour Mademoiselle. Clotilde ROYER, comparante sub 5, dans l'acte de vente reçu par le Notaire soussigné, en date du dix juin mil neuf cent quatre-vingt-un, transcrit au Bureau des hypothèques à Huy le sept juillet suivant, volume 7193, numéro 32.

- pour Monsieur et Madame HUSDEN-UYTTEBROECK, comparants sub 6, dans l'acte de vente reçu par le Notaire soussigné en date du vingt et un décembre mil neuf cent quatre-vingt-un, transcrit au Bureau des hypothèques à Huy le quatre janvier mil neuf cent quatre-vingt-deux, volume 7261, numéro 22.
- pour Monsieur DISTEQUE Jules et Monsieur DISTEQUE Alfred, comparants sub 7.A et 7.B, dans l'acte de vente reçu par le Notaire soussigné en date du trente décembre mil neuf cent quatre-vingt-un, transcrit au Bureau des hypothèques à Huy le quinze janvier mil neuf cent quatre-vingt-deux, volume 7280, numéro 12.
- pour Madame BOUSMANNE Eugénie veuve de Monsieur MORREN Joseph, comparante sub 8, dans l'acte de vente reçu par le Notaire soussigné en date du cinq mai mil neuf cent quatre-vingt-deux, transcrit au Bureau des hypothèques à Huy le treize mai suivant, volume 7313, numéro, 4.
- pour Monsieur et Madame BISETTI-STEVENART, comparants sub 9, dans l'acte de vente reçu par le Notaire soussigné en date du dix-sept juin mil neuf cent quatre-vingt-deux, transcrit au Bureau des hypothèques à Huy le vingt-neuf juin mil neuf cent quatre-vingt-deux, volume. 7324, numéro 1.
- pour Mademoiselle Claire MANETTE, comparante sub 10 dans l'acte de vente reçu par le Notaire soussigné en date du vingt et un juin mil neuf cent quatre-vingt-deux, transcrit au Bureau des hypothèques à Huy le vingt-neuf juin suivant, volume 7326, numéro 9.
- pour Monsieur HOU PRESSE Jean-Marie et Madame ANDRIGOT Léonie, comparants pub 11. A et B., dans l'acte de vente reçu par le Notaire soussigné en date du vingt juillet mil neuf cent quatre-vingt-deux, transcrit au Bureau des hypothèques à Huy le vingt-trois juillet suivant, volume 7332, numéro 22.
- pour Monsieur et Madame L'HEUREUX-PIRON, comparants sub 12, dans l'acte de vente reçu par le Notaire soussigné en date du vingt-huit juillet mil neuf cent quatre-vingt, transcrit au Bureau des hypothèques à Huy le vingt-deux août mil neuf cent quatre-vingt, volume 7143, numéro 6.
- pour Madame Nadine MATHYS épouse de Monsieur DOLHEN Ghislain, comparante sub 13, dans les actes de vente reçu par le Notaire soussigné, savoir :
 1. en date du dix-sept septembre mil neuf cent quatre-vingt, transcrit au Bureau des hypothèques à Huy, le deux octobre suivant, volume 7146, numéro 28 ;
 2. en date du neuf juillet mil neuf cent quatre-vingt-deux, transcrit au Bureau des hypothèques à Huy, le vingt-deux juillet suivant, volume 7331, numéro 1.

Exposé préalable

- En cours de construction, le constructeur a eu la possibilité d'installer un chauffage central ambivalent fonctionnant au mazout de chauffage ou au gaz. L'installation du brûleur à gaz a dû se faire dans le local privatif cave n°5.
- Compte tenu du caractère d'utilité générale à l'ensemble de la partie « Résidence » de cette installation de brûleur à gaz, il y a lieu de faire entrer ce local dans les parties communes spéciales à l'entité « Résidence ».

Modification

~~Les comparants, agissant es qualité dite, requièrent donc le Notaire soussigné d'acter authentiquement la modification qu'ils entendent apporter à l'acte de base reçu par le Notaire soussigné le quatorze mai mil neuf cent quatre vingt, transcrit au Bureau des hypothèques à Huy, le dix huit juin suivant, volume 7127, numéro 1, modifié par acte du huit septembre mil neuf cent quatre vingt, reçu par le Notaire soussigné et transcrit au Bureau des hypothèques à Huy le vingt deux septembre suivant, volume 7146, numéro 17.~~

~~Il y a donc lieu d'ajouter dans la liste des parties communes spéciales à l'entité « Résidence » figurant dans la SECTION II du CHAPITRE III dudit acte de base :~~

~~— la cave servant à l'installation du brûleur à gaz de la chaudière du chauffage central, cette cave ayant été initialement désignée comme état la cave numéro 5. Cette cave, ancien local privatif devient donc partie commune spéciale à l'entité « Résidence », ceci sans aucune modification dans la répartition des millièmes.~~

- En outre les comparants requièrent le Notaire d'acter. ⁶

État-civil

Le Notaire soussigné, certifie, au vu des pièces officielles requises par la loi, l'identité des comparants telle qu'elle est reprise ci-dessus.

Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite en l'Étude de Maître Jean-Louis SNYERS, Notaire soussigné, qui demeurera détenteur de la minute du présent acte,

DONT ACTE

⁶ Manque le renvoi prévu à l'acte.

Règlement d'ordre intérieur ADK
Résidence Le Tombeu
Avenue de Thouars 9 – 4280 Hannut

Le présent Règlement d'ordre intérieur est établi à la suite de la loi du 18/06/2018 portant sur des « Modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété » entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Chaque fois que le texte fait référence à la loi, il est matérialisé en caractères italiques.

Préalable

SOUS-SECTION VI - DU CARACTÈRE IMPÉRATIF ARTICLE 3.100 DU CODE CIVIL

Les dispositions de la présente section sont impératives. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions égales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Les dispositions visées aux 1°, 2° et 3° de l'article 3.85 §3 nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

Opposabilité

Article 3.93 §5 du Code civil

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

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

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

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, §12.

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

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

A. Obligations légales

Article 3.85 §3- 1° - 2° - 3° du Code civil

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

1. les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88 §1^{er}, 1°, c ;
2. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
3. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

a) 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 du présent règlement d'ordre intérieur au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires

est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, au présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

b) Procurations - restrictions

Article 3.87 §7 du Code civil

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Les instructions éventuelles de vote ne sont pas opposables à la copropriété mais relèvent exclusivement de la relation entre le mandant et son mandataire.

c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

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

d) Convocations

Article 3.87 §3 du Code civil – extrait :

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

Article 3.87 §3 alinea 3 du Code civil - extrait :

La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Le cas échéant, ceci se voit limité au pli ordinaire ou au courriel.

Article 3.87 §3 du code civil dernier aliéna – extrait :

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

Ce délai s'entend en jours « calendrier ».

Article 3.87 §3 - alinea 2 du Code civil - extrait :

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

e) Ordre du jour

Article 3.87 §3 - alinea 1 du Code civil - extrait :

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

Article 3.87 §4 Code civil :

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au §3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

f) Procès-verbal & montant des marchés

– Procès-Verbal

Article 3.87 §10 du Code civil :

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

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

Article 3.87 §12 du Code civil :

Le syndic consigne les décisions visées aux Paragraphes 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 3.93, §4, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, §1^{er}, alinea 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

– Montant des marchés

Article 3.88 §1^{er} 1° c) du Code civil :

L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, §5, 2°.

Le montant des marchés voté lors de l'assemblée du 19.10.2010 a été fixé à 15.000 euros.

L'assemblée générale du **A COMPLETER** a décidé que quand le montant de 15.000 euros était atteint il fallait **A COMPLETER** devis.

Article 3.89 §5 11° du Code civil :

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1^{er}, 1°, c) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré. L'assemblée générale du 19.10.2010 a décidé que ce cahier des charges devait être établi par un architecte

g) Délibération

– Droit de vote

Article 3.87 §6 - 1^{er} alinea du Code civil - extrait :

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix, sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 3.87§7 du Code civil.

Article 3.87 §9 du Code civil :

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

Article 3.87 §5 du Code civil – extrait :

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Article 3.87 §6 2e alinea du Code civil – extrait :

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

– Quorum de présence - Deuxième assemblée

Article 3.87 §5 - alinéas 2 - 3 & 4 du Code civil :

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

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

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

h) Règles de majorité

– Majorité absolue

Article 3.87 §8 du Code civil :

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

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

Article 3.88 §1^{er} 1° b) du Code civil :

L'assemblée générale décide de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, §5, 2°.

L'association des copropriétaires peut décider d'effectuer elle-même les travaux d'optimisation de l'infrastructure tel que décrits dans l'Article 3.82 §2 - alinea 2 du Code civil.

Article 3.82 §2 - alinea 2 du Code civil - extrait :

À peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime.

Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Par majorité absolue, il faut entendre plus de la moitié du total des quotes-parts ayant voté « pour » ou « contre ».

– Majorités spéciales & Unanimité

Article 3.88 §1^{er} 1° & 2° du Code civil :

L'assemblée générale décide :

– **À la majorité des deux tiers 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 sans préjudice de l'article 3.85, §2 ;*
- b. de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, §5, 2° ;*
- c. du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, §5, 2° ;*
- d. moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.*

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

– **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 ;*
- f. de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinea 4 ;*
- g. de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;*
- h. de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur*

de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au Paragraphe 3.

Article 3.86 §3 du Code civil - extrait :

[...] L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre/cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Article 3.88 §3 alinea 2 du Code civil :

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

– **À l'unanimité des voix de tous les copropriétaires**

Article 3.87 §11 du Code civil :

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

Article 3.88 2° h) du Code civil – extrait :

[...] *La décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au Paragraphe 3.*

Article 3.88 §3 - 1^{er} alinea du Code civil - extrait :

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §1^{er}, alinea 2.

Article 3.97- alinea 3 du Code civil - extrait :

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

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

Article 3.88 §4 du Code civil :

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

– **Exception prévue par la loi**

Article 3.92 §5 du Code civil :

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

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

Article 3.92 §6 du Code civil :

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

i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

– **Nomination**

Article 3.89 §1^{er} du Code civil - extrait :

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale, ou à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

– **Contrat écrit**

Article 3.89 §1^{er} du Code civil - extrait :

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

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

– **Durée du mandat**

Article 3.89 §1er du Code civil - extrait :

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

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

– **Engagement du syndic**

Article 3.89 §1er du Code civil - extrait :

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

– **Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

Article 3.89 §9 du Code civil :

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Article 3.89 §7 du Code :

L'assemblée peut toujours révoquer le syndic.

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

Article 3.89 §8 du Code civil :

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

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

– **Publicité**

Article 3.89 §2 du Code civil :

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

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

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

Article 3.89 §3 du Code civil :

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

– **Responsabilité – Délégation**

Article 3.89 §6 du Code civil :

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

– **Pouvoirs**

Article 3.89 §5 du Code civil :

* Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé :

- 1° *d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;*
- 2° *d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;*
- 3° *d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, §3 ;*

- 4° *de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;*
- 5° *de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, §2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le Notaire ;*
- 6° *de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;*
- 7° *de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;*
- 8° *de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;*
- 9° *de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;*
- Pour avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, les copropriétaires devront préalablement prendre rendez-vous avec le syndic, qui les recevra à son bureau durant les heures ouvrables.
- 10° *de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;*

- 11° *de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1^{er}, 1°, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;*
- 12° *de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;*
- 13° *de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;*
- 14° *de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;*
- 15° *de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi, en considération d'un exercice comptable allant du 1.7 au 30.6. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, §3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;*
- 16° *de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets*

prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

* En l'espèce,

~~Article 11 : Mission du syndic de l'ancien règlement général de copropriété~~

Outre la tenue des comptes généraux et spéciaux, le syndic a pour mission, en concours et sur les instructions **de l'assemblée générale** ~~du Conseil de~~
~~gérance~~, d'assurer la bonne marche des services communs et la jouissance paisible et ordonnée des parties et choses communes, par tous les propriétaires et occupants.

Il assure le gardiennat de l'ensemble et il a tous les pouvoirs de police sur celui-ci.

Il a donc dans ses attributions, notamment :

- A. l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au règlement général ; à cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire, le cas échéant après décision d'assemblée générale ;
- B. l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrages et autre personnel ou firme d'entretien ;
- C. l'encaissement des recettes provenant des choses communes ;
- D. le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entr'autres :
 - l'entretien constant des installations d'ascenseurs, de chauffage et de distribution d'eau chaude et froide
 - l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par ~~le Conseil de gérance~~ **ou par l'assemblée générale** ;
 - la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, ascenseur et autres parties communes ; la surveillance lors d'un emménagement ou déménagement

- vu l'insuffisance du réseau public des égouts de la ville, l'immeuble sera équipé d'un bassin d'orage permettant de stocker cinquante-sept mille litres d'eau dans une citerne située sous la rampe descendante vers les garage du sous-sol.

Après le « *coup d'eau* » une pompe électrique videra par une canalisation d'eau du bassin vers le réseau communal. Le syndic devra une demi-heure après le « *coup d'eau* » actionner ladite pompe afin que le bassin soit toujours vide.

- E. la tenue de la comptabilité et l'établissement des comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre ;
- F. la répartition des charges communes entre les propriétaires ou occupants ; la gestion des caisses communes et des fonds de réserve ;
- G. Dans le cas où le syndic viendrait à constater de manquements graves de la part d'occupants de biens privatif aux dispositions du règlement général de copropriété ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible du complexe, ou à nuire aux cooccupants, il aura le droit d'en aviser lui-même le contrevenant par lettre recommandée en lui enjoignant de prendre toutes mesures urgentes que la situation nécessite 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 réputation de l'immeuble, après en avoir référé au Conseil de ~~gérance~~ **copropriété**.

Si le contrevenant est un locataire d'un bien privé, le syndic devra, avant de prendre lesdites mesures, 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.

~~Article 12 : Mandat du syndic de l'ancien règlement général de copropriété~~

- Par la signature de l'acte notarié de vente, les copropriétaires délèguent, pour autant que ce besoin, tous pouvoirs au syndic, qui les représente, pour exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration du complexe en général.
- Le syndic représente donc vis-à-vis de quiconque l'universalité des copropriétaires du complexe et ce, comme mandataire unique ; il engage donc valablement tous les copropriétaires et/ou occupants,

même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale, régulièrement prise.

- Le syndic représente la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant. À cette fin, chacun des copropriétaires donne automatiquement, en signant les présente ou son acte d'acquisition, mandat irrévocable au syndic en fonction.

Il peut décider seul d'agir en justice pour récupérer les sommes dues, pour exécuter les décisions d'AG, pour faire respecter les dispositions de l'acte de base, du RGC, du R.O.I. et décisions d'AG; Toutefois, par contre le syndic ne pourra tenter une action ou défendre si la valeur du litige dépassait mille deux cent trente-neuf euros quarante-sept cents cinquante mille francs (1.239,47 €), sans une décision de l'assemblée générale ~~intéressée~~ prise préalablement à la majorité ~~requis~~ simple (la partie adverse ne pouvant cependant réclamer la justification de l'accomplissement de cette formalité).

Article 3.93 §3 - alinea 2 du Code civil :

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ & COMMISSAIRE OU COLLÈGE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

1. Conseil de Copropriété

- Constitution

Article 3.90 §1^{er} du Code civil – extrait :

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou

plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Article 3.90 §2 - extrait :

Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété.

– Mission légale

Article 3.90 §1^{er} du Code civil - extrait :

Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91.

– Nomination

Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

– Durée du mandat

Article 3.90 §3 du Code civil – extrait :

Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

– Exercice de sa mission

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

– Autre mission – Délégation

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

– Rapport annuel

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Nombre de membres - majorité

- Le conseil est composé de 3 membres ;
- Il se réunit autant de fois que nécessaire ; il doit se réunir chaque fois que le syndic ou deux de ses membres le demandent ;
- Il délibère valablement si deux de ses membres sont présents et statue à la majorité simple ; en cas de majorité celle du Président est prépondérante

2. Commissaire ou collège des commissaires

– Désignation

Article 3.91 du Code civil :

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.

– Candidature

À défaut de candidature de la part des copropriétaires, l'assemblée générale devra alors faire appel à un commissaire ou un collège de commissaires aux comptes professionnels, dont les honoraires seront à charge de la copropriété.

– Compétences – mission – rapport

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice

comptable. Son rapport écrit doit être adressé au moins 8 jours avant de la date prévue de l'assemblée en vue d'y être présenté.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

B. Dispositions particulières de l'immeuble

Il s'agit des règles à respecter pour permettre une vie harmonieuse dans l'immeuble, qui n'est autre que la retranscription du règlement d'ordre intérieur existant avant l'entrée en vigueur de la loi du 18/06/2018, complété des éventuelles décisions prises par l'assemblée générale.

Chaque occupant d'un immeuble aspire, en principe, à y vivre paisiblement et en bon voisinage, la coutume veut que cette cohabitation et cette jouissance se fassent suivant la notion juridique de personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »).

La vie en communauté exige également de chacun, le respect de certaines règles dont vous trouverez ci-dessous la nomenclature.

En cas de contradiction entre le règlement d'ordre intérieur repris initialement aux statuts et le règlement d'ordre intérieur propre à la copropriété, les dispositions figurant à ce dernier primeront.

C. Protection des données à caractère personnel

Les données personnelles confiées par les propriétaires, titulaires de droits réels, locataires et/ou plus généralement par tout occupant de l'immeuble à l'ACP, le sont dans le strict respect des principes du Règlement général sur la protection des données.

Leur usage est uniquement destiné au bon fonctionnement de l'ACP et elles ne seront, en aucun cas, vendues et/ou transmises à des personnes et/ou des organismes à des fins totalement étrangères à la bonne tenue et à la gestion de l'immeuble. Elles ne pourront d'avantage être utilisées par un des titulaires des données à des fins privées à l'égard d'un autre titulaire.

Les données sont conservées par l'ACP et chaque membre s'astreint à un strict devoir de confidentialité (hors obligations légales ou contractuelles).

Chaque titulaire des données personnelles dispose du droit d'effacement, de rectification ou encore d'opposition dans la mesure où l'exercice de ces droits ne soit pas contradictoire avec une obligation légale.

Toute demande et/ou sollicitation quant aux données personnelles peut être adressée au Président de la dernière assemblée de l'ACP agissant en qualité de responsable du traitement des données à caractère personnel.