RÉSIDENCE DUHESME

Rue Louis Lalieux

1470 Genappe

Acte de base

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "RÉSIDENCE DUHESME"

à 1470 Genappe, rue Louis Lalieux.

STATUTS DE L'IMMEUBLE RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

L'AN DEUX MILLE DEUX.

Le vingt sept juin.

Par devant Nous, Maître ERIC DELVAULX, notaire de résidence à Genappe.

A COMPARU :

La société anonyme "**ENTREPRISES MORLEGHEM-BLONDIAUX**" ayant son siège social à 7062 Soignies, section de Naast, rue de la Maladrie, numéro 34, inscrite au registre de commerce de Mons sous le numéro 13.319, immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 406.718.327.

Société constituée sous la dénomination "Entreprises Jules Blondiaux et Cie" aux termes d'un acte reçu par le notaire Henri Lecomte, ayant résidé Braine le Comte le quatorze mai mil neuf cent soixante neuf, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du douze juin suivant sous le numéro 1468-1, ayant modifié ses statuts et sa dénomination aux termes d'un acte reçu par le notaire Laloux à Soignies le dix-sept juin mil neuf cent nonante trois, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt trois novembre suivant, sous le numéro 931123-499 et 500.

Ici représentée par Monsieur Jean-Pierre DEMULDER, administrateur-délégué, domicilié à Le Roeulx, section de Mignault, rue Abel Roger, numéro 9 A, agissant conformément aux articles quatorze et quinze des statuts, fonction à laquelle il a été désigné par l'assemblée générale du dix-sept mai mil neuf cent nonante neuf dont le procès-verbal a été publié aux Annexes du Moniteur belge du vingt octobre mil neuf cent nonante neuf sous le numéro 991020-468.

Ci-après dénommée: "le comparant".

EXPOSE PRELIMINAIRE

Préalablement aux statuts de l'immeuble, le comparant nous a exposé ce qui suit :

1°) Il est propriétaire d'un terrain situé à Genappe, rue Louis Lalieux, plus amplement décrit ci-après.

2°) Une demande a été introduite suivant accusé de réception complet en date du vingt huit septembre deux mille un, par le comparant, tendant à l'octroi d'un permis d'urbanisme à délivrer par la Ville de Genappe.

Ce permis a été délivré le trente janvier deux mille deux.

Il restera ainsi que ses annexes annexé au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci.

3°) Le comparant entend implanter sur le terrain prédécrit un projet immobilier consistant en la construction d'un immeuble à appartements multiples, ensemble destiné en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts et dénommé "**RÉSIDENCE DUHESME**".

4°) Le comparant nous a requis d'acter authentiquement ce qui suit :

L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la loi et plus précisément par application des articles cinq cent septante sept - points trois à quatorze - du Code civil.

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant a établi les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

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

1) les différents plans de l'immeuble dressés par Monsieur Marc PROTIN, architecte, à 7090 Braine le Comte, rue Latérale, 4, à savoir :

- plan numéro 0 concernant l'implantation de l'immeuble;
- plan numéro 1 C concernant la situation de l'immeuble;
- plan numéro 3 C concernant le sous-sol (fondations) et l'égouttage;
- plan numéro 4 D concernant le rez de chaussée;
- plan numéro 5 D concernant le premier étage;
- plan numéro 6 D concernant le deuxième étage;
- plan numéro 7 D concernant le troisième étage;
- plans numéros 8 B et 9 B concernant les coupes;
- plan numéro 10 C concernant les façades.

2) le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Genappe en date du trente janvier deux mille deux sous la référence 173/2001.

3) le cahier général des charges régissant l'immeuble à ériger et contenant le descriptif des travaux, matériaux et fournitures à mettre en oeuvre pour sa construction.

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

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

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

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

SERVITUDES

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

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

Il en est notamment ainsi :

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le comparant qui en assurera la présidence.

2) le premier syndic est Madame Carine DUVIVIER demeurant à 7090 Braine-le-Comte, Avenue des Aubépines, 46; elle est nommée jusqu'au jour de la première assemblée générale;

3) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt quinze jours après la première assemblée générale.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

D'une lettre adressée au notaire soussigné en date du mai deux mille deux, références SU/ID/lb/938, la Ville de Genappe a communiqué les renseignements suivants:

"Périmètre d'un permis de lotir non périmé : néant.

Permis d'urbanisme non périmé datant de moins de dix ans ou d'un certificat d'urbanisme valable :

En sa séance du trente et un décembre deux mille un, le Collège des Bourgmestre et Echevins a délivré à la SA Morleghem-Blondiau un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble à appartements.

N.B. En ce qui concerne les constructions érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. En effet, à moins d'une visite sur les lieux, il ne nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis à permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés.

Plans régionaux : Schéma de Développement de l'Espace régional approuvé par le Gouvernement wallon en date du vingt sept mai mil neuf cent nonante neuf.

Plan de secteur de Nivelles approuvé par Arrêté royal en date du premier décembre mil neuf cent quatre vingt un.

Zone d'habitat (article vingt six du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine).

Plan communal d'Aménagement de Genappe-centre approuvé par Arrêté Royal en date du vingt neuf septembre mil neuf cent cinquante six.

Remarque : une révision partielle de ce PCA numéro un vient d'être faite et a été approuvée définitivement par le Conseil Communal le vingt huit août deux mille un et par Monsieur le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement Monsieur FORET en date du vingt huit décembre deux mille un.

Elle situe les terrains, avec une zone de recul, en zone de constructions résidentielles en ordre semi contigu sur douze mètres de profondeur, en zone de constructions annexes sur quatre mètres et le solde en zone de cours et jardins.

Plan d'alignement : "cfr PCA" approuvé le vingt huit décembre deux mille un.

Plan de remembrement : néant.

Règlements régionaux d'Urbanisme:

. Règlement général d'Urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (articles quatre cent trente et un et quatre cent quarante deux du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine).

. Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles quatre cent quatorze à quatre cent seize du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine).

. Isolation thermique et ventilation des bâtiments (articles quatre cent six à quatre cent treize du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine).

. Dans le périmètre d'application du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (articles 393 à 405 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine).

Règlement communal sur la protection des arbres et espaces verts approuvé par le Conseil communal en date du sept juin mil neuf cent quatre vingt trois.

Classement: néant.

Liste de sauvegarde: néant.

Arbre ou haie remarquable: néant.

Périmètre soumis au droit de préemption: néant.

Atlas des Chemins vicinaux: néant.

Bâtiments insalubres : néant.

Le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a donc lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (DISTRIGAZ: Avenue des Arts, 31 à 1040 BRUXELLES, CIBE: rue aux Laines, 70 à 1000 BRUXELLES, IBW: rue de la Religion, 10 à 1400 NIVELLES, BELGACOM: rue Marie-Henriette, 60 à 5000 NAMUR, IEVT (Thyle), rue de la Thyle, 31 à 1495 VILLERS-LA-VILLE.

Tout renseignement demandant des délais de recherches supplémentaires notamment relatifs à l'Atlas Cours d'eau, réglementation sur l'égouttage et l'épuration des eaux, ... sont à solliciter auprès de l'Administration communale."

RENONCIATION À L'ACCESSION.

La construction de l'immeuble étant réalisée sur une parcelle de terrain qui au fur et à mesure de la vente d'un lot privatif deviendra la copropriété forcée des copropriétaires, chaque cession emportera ipso facto renonciation par le comparant au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire des quotes-parts de copropriété dans le sol, et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot privatif acquis par eux, avec les quotes-parts y afférentes dans les parties communes du bien.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division du bien en lots privatifs et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété forcée et à la propriété privative tels qu'ils résultent de la loi et des dispositions des présents statuts.

CONDITIONS RÉGISSANT LA VENTE

A.- CONDITIONS GENERALES DES VENTES SOUMISES A LA LOI BREYNE

Il est fait observer que les travaux de construction seront effectués par le comparant qui déclare répondre relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante et un organisant l'agréation des entrepreneurs. Il est agréé en catégorie D1 et D24, classe 5, sous le numéro 1996.

1) Propriété et jouissance

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

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

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

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

La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient à des régies, sociétés de distribution et caetera dont les frais d'installation dans les parties communes, de même que les compteurs privatifs affectés au bien vendu, sont cependant inclus dans le prix convenu. Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement privatifs pour le téléphone, et la télédistribution sont à charge de l'acquéreur en sus du prix convenu. Pour ces services, seuls les tubages adéquats (sans filerie) sont installés par le comparant (vendeur).

L'acquéreur devra continuer en lieu et place du comparant tous abonnements (redevances, garanties et consommations) aux eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution et caetera... et en payer les frais, consommations et redevances à partir de la réception provisoire des travaux. De même il acquittera, le cas échéant, les charges communes de la copropriété à concurrence de ses quotités, dès la réception provisoire.

2) Assurance.

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

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

3) Réclamation en cours de chantier.

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

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

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

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

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

4) Arbitrage des réclamations intermédiaires relatives aux parties privatives.

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

Sur requête de la partie la plus diligente, adressée par lettre recommandée, l'architecte examinera le bien-fondé des réclamations circonstanciées de l'acquéreur et pourra ordonner:
- soit de remédier aux désordres constructifs incriminés et de fixer le montant proportionnel dont le paiement peut en conséquence être momentanément différé, sans cependant que ce montant ne puisse excéder celui de la tranche réclamée. Il fixera le délai dans lequel la réfection ordonnée doit être réalisée, de même que la date d'exigibilité du montant retenu;
- soit de rendre immédiatement exigible l'intégralité de la tranche réclamée par le comparant, dans l'hypothèse où les problèmes éventuels constatés doivent être considérés comme mineurs et/ou si le non-paiement par l'acquéreur est considéré comme abusif. Dans ces cas, les sanctions prévues aux présentes peuvent rester d'application, en ce inclus la majoration forfaitaire de quinze pour cent, à la seule initiative du comparant(vendeur).

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

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

Les frais d'arbitrage et les honoraires d'experts et de l'architecte sont à charge de la partie succombante. Les provisions éventuelles à verser sont avancées pour moitié par l'acquéreur et pour moitié par le comparant.

5) Cahier des charges - Entrepreneur enregistré.

Les travaux de construction seront réalisés, dans les règles de l'art, sous la surveillance de l'architecte et conformément aux plans et cahier de charges annexés à l'acte d'acquisition ou au présent acte de base.

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

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

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

Le comparant(vendeur) s'engage à faire appel exclusivement à des entreprises enregistrées pour l'exécution des travaux, objets des présentes.

6) Début des travaux et délais d'exécution.

Les travaux de construction ont été entamés le deux mai deux mille deux; les parties privatives vendues et les parties communes assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives, seront construites, de façon à mettre l'appartement en état d'être reçu provisoirement, dans un délai de trois cent cinquante jours ouvrables à compter de la date du premier acte authentique de vente d'un lot.

Sous réserve de ce qui est précisé ci-après, la date d'achèvement qui résulte de ce délai de trois cent cinquante jours ouvrables est prévue pour la fin deux mille trois.

Cette date est donnée à titre indicatif et non contractuel: seule la notion de jours ouvrables fera la loi entre parties.

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure (par exemple: les accidents, les grèves, etc.) ou de retard de l'acquéreur dans le paiement des factures entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

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

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

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

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

7) Réceptions provisoire et définitive.

1°) Réception provisoire des parties privatives:

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

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

Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le constructeur dans la demande de réception.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à

condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La date de la réception provisoire des parties privatives, objet des présentes, constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toutefois, et sauf preuve contraire, **si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire:** la prise de possession vaut réception provisoire.

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

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le promoteur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire, sans remarques, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette

sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

2°) Réception définitive des parties privatives:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3°) Réception provisoire des parties communes.

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

4°) Réception définitive des parties communes.

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

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

5°) Obligations pendant le délai de garantie.

Au cours du délai de garantie s'écoulant entre la réception provisoire et la réception définitive, le promoteur est tenu, outre les mises au point signalées lors de la réception provisoire, sans préjudice des articles 1792 et 2270 du Code civil,

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

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

8) Responsabilité du promoteur

Le comparant (vendeur) est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles dix sept cent nonante deux et deux mille deux cent septante du Code civil.

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

9) Exécution et modification des travaux privatifs

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

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

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

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés par le comparant (vendeur) ou pour son compte sous sa responsabilité. Si l'acquéreur se charge lui-même, charge un tiers de l'exécution de ou partie des travaux prévus, ou renonce en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux, il s'engage à indemniser le comparant (vendeur) de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et du bénéfice manqué, évalué à vingt pour cent du montant des travaux que le comparant (vendeur) n'a pas exécutés.

En cas de suppression d'un poste, moyennant accord exprès et préalable du comparant (vendeur), celui-ci sera porté au crédit à raison de septante cinq pour cent de sa valeur.

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

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

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

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

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

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

10) Modification des fournitures de parachèvement.

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

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

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

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

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

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

Pour éviter toute contestation sur un prix pour des travaux supplémentaires et/ou modificatifs commandés, il est convenu que le prix porté en compte à l'acquéreur sera celui facturé par l'entrepreneur au comparant(vendeur), augmenté forfaitairement de vingt pour cent pour frais de gestion, honoraires d'architecte et marge forfaitaire.

11) Visites de chantier.

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

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

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

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

12) Garantie d'achèvement.

Le comparant déclare répondre relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante et un organisant l'agréation des entrepreneurs.

B.- CAHIER DES CHARGES.

En outre, il a été établi un cahier général des charges régissant l'immeuble à ériger annexé au présent acte de base. Il contient le descriptif des travaux, matériaux et fournitures à mettre en oeuvre pour la construction de l'immeuble, ainsi que des indications sur le mode d'exécution des travaux, l'origine et la qualité des matériaux à utiliser pour le gros-oeuvre et le parachèvement des parties communes ainsi que des parties privatives.

Il complète les conditions générales de vente des biens et sera applicable à toutes les ventes, à moins qu'il n'y soit dérogé par des conditions particulières dans la convention de vente et la correspondance échangée entre le comparant (vendeur) et l'acquéreur ou toutes personnes agissant en leur nom ou pour leur compte tel qu'un architecte.

En cas de discordance entre les plans et les prescriptions du cahier des charges, ces dernières prévalent sur les indications des plans, sous réserve de ce qui est indiqué ci-après concernant le droit de modifier les plans et l'acte de base.

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

TITRE I - ACTE DE BASE

CHAPITRE I.- Description de l'ensemble immobilier - Mise sous le régime de la copropriété forcée.

I. **Description du bien.**

VILLE DE GENAPPE - Section de GENAPPE

Première division - Article 1503.

Un immeuble à appartements multiples à construire ou en cours de construction érigé sur trois parcelles de terrain sises rue Louis Lalieux, cadastrées ou l'ayant été section A numéros 24/E2, 24/W et 24/V pour une contenance respective de sept ares vingt huit centiares, deux ares trente huit centiares et deux ares cinquante cinq centiares soit donc une contenance totale de douze ares vingt et un centiares, joignant ou ayant joint outre ladite rue, Jacques Gilbert, la société Monel et Ines Juniaux épouse Philippe Robert.

L'ensemble de ces parcelles est repris pour une contenance de douze ares trente et un centiares, au titre de propriété du propriétaire précédent relatant leur acquisition par Monsieur Jacques DALOZE reçu par le notaire Monique Evrard à Genappe le deux mai mil neuf cent septante neuf, sous les numéros cadastraux suivants : 24/W, 24/V et partie du numéro 24/X.

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

Le comparant déclare être propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis de la société anonyme "IMMOBILIERE DALOZE", ayant son siège à Genappe suivant acte reçu par le notaire André Lecomte à Braine le Comte à l'intervention du notaire Yves Somville à Court Saint Etienne le vingt neuf août

deux mille un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Nivelles le vingt et un septembre suivant sous le numéro 07606.

Lesdits biens appartenaient à la société IMMOBILIERE DALOZE prénom- mée pour lui avoir été apportés par Monsieur Jacques DALOZE, à Genappe, aux termes de son acte constitutif reçu par le notaire Monique Evrard à Genappe le dix neuf décembre mil neuf cent nonante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques le trente et un du même mois, volume 3767 numéro 6.

Monsieur Jacques DALOZE était propriétaire de ces biens pour les avoir acquis à titre personnel de Madame Maria COLINET, épouse François Bette, à Genappe, aux termes d'un acte reçu par le notaire Evrard à Genappe le deux mai mil neuf cent septante neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques à Nivelles le quinze du même mois, volume 2016 numéro 10.

Madame Maria COLINET possédait ces biens tant pour les avoir recueillis dans la succession de son père Monsieur Léon COLINET, décédé intestat à Genappe le dix sept septembre mil neuf cent onze, que pour en avoir acquis le surplus de ses droits de sa mère Madame Léontine Ghislaine WERY, propriétaire, demeurant à Nivelles, sa mère, et de ses frères et soeurs étant 1) Monsieur Joseph Florian Antoine Ghislain COLINET, instituteur communal, Nivelles, 2) Mademoiselle Laure Emilie Marie Joseph Ghislaine COLINET, gérante, demeurant à Nivelles, 3) Mademoiselle Joséphine Marie Alphonsine Ghislaine COLINET, sans profession, demeurant à Genappe, et 4) Monsieur Léon Florian Jean Baptiste Ghislaine COLINET, étudiant, demeurant à Nivelles, aux termes d'un acte de cession reçu par le notaire Eugène Beghin ayant résidé à Genappe, en date du trois juin mil neuf cent vingt six, transcrit à la conservation des Hypothèques de Nivelles le dix juillet suivant, volume 4.351 numéro 24.

II. **Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée**.

Sur le terrain ci-dessus décrit sera érigé un immeuble à appartements multiples comprenant un sous-sol avec garages fermés et emplacements de parkings, un rez-de-chaussée, trois étages, une toiture et un jardin et qui sera dénommé "RÉSIDENCE DUHESME".

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

- d'une part, en **parties privatives** appelées "appartement", ou "cave", ou "emplacement de garage", ou “garage fermé” et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

- d'autre part, en **parties communes** qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix-millièmes (10/000) indivis et rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement proprement dit, la cave, l'emplacement de garage ou

le garage ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales en état de copropriété et indivision forcée.

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

En conséquence, toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs de biens dans la "Résidence DUHESME", tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

CHAPITRE II - Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que :

1. Généralités.

Cet ensemble comprend :

a) une zone destinée à la construction de l'immeuble à appartements;

b) une zone de recul en avant-cours entre le bâtiment à construire et la rue Louis Lalieux;

c) une zone de cours et jardin sise à l'arrière du bâtiment.

2. Description des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes.

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse et aux cours et jardin sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les superficies des parties privatives indiquées sur les plans ont été calculées hors murs, cloisons et terrasses ou balcons; elles n'y sont indiquées qu'à titre de simple renseignement.

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

1) AU NIVEAU DU SOUS-SOL :

1.1. quinze caves numérotées de un à quinze inclus dont deux caves (numéros 6 et 15) sont parties communes : la cave numéro six (6) est un local technique et la cave quinze (15) sert d'emplacement pour le matériel et les produits d'entretien;

1.2. onze emplacements de parking pour voiture, numérotés de un à onze inclus; dix emplacements de parking sont attribués à dix appartements et sont compris dans les quotités dans les parties communes attribuées à chacun de ces dix appartements.

L'emplacement de parking numéro onze (11) est également privatif mais n'est pas attribué à un appartement déterminé. Il pourra être acquis par n'importe lequel des propriétaires d'appartement dans la résidence.

A cet emplacement de parking, sont rattachés quatre vingt trois/dix millièmes (**83/10.000**) indivis des parties communes

1.3. trois garages fermés numérotés de un à trois inclus et attribués aux appartements numéros un, cinq et dix. Rattachés à ces trois appartements dont ils ne peuvent en être séparés, ils sont compris dans les quotités dans les parties communes attribuées à chacun de ces trois appartements

2) AU NIVEAU REZ DE CHAUSSÉE :

2.1. l'appartement dénommé **un (1)** situé à l'extrême gauche du bâtiment face à celui-ci et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : 1°) au sous-sol: le **garage fermé** numéro **un** et une cave; 2°) au rez-de-chaussée : hall, vestiaire, living-cuisine, buanderie, deux chambres, salle de bains, water-closet, terrasse et la partie du jardin à l'arrière de l'immeuble pour une superficie mesurée avec la terrasse d'un are treize centiares tels que ces deux derniers éléments sont figurés au plan d'implantation numéroté 0 dont question ci-avant et resté ci-annexé;

b) en copropriété et indivision forcée: huit cent quatre/dix-millièmes (**804/10.000**) indivis des parties communes dont le terrain.

2.2. l'appartement dénommé **deux (2)** situé au milieu gauche du bâtiment face à celui-ci et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : au sous-sol : un emplacement de parking et une cave; au rez-de-chaussée : hall, living, cuisine, buanderie, bureau, deux chambres, salle de bain, water-closet, hall de nuit, terrasse et la partie du jardin à l'arrière de l'immeuble pour une superficie mesurée avec la terrasse d'un are septante et un centiares et cinquante dixmilliares, tels que ces deux derniers éléments sont figurés au plan d'implantation numéroté 0 dont question ci-avant et resté ci-annexé;

b) en copropriété et indivision forcée: sept cent nonante trois/dix-millièmes (**793/10.000**) indivis des parties communes dont le terrain.

2.3. l'appartement dénommé **trois (3)** situé au milieu droit du bâtiment face à celui-ci et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : au sous-sol : un emplacement de parking et une cave; au rez-de-chaussée : hall, water-closet, salle de bains, une chambre, living, cuisine, buanderie, terrasse et la partie du jardin à l'arrière de l'immeuble pour une superficie mesurée avec la terrasse d'un are septante et un centiares et trente sept dixmilliares, tels que ces deux derniers éléments sont figurés au plan d'implantation numéroté 0 dont question ci-avant et resté ci-annexé;

b) en copropriété et indivision forcée : six cent vingt trois dix-millièmes (**623/10.000**) indivis des parties communes dont le terrain.

2.4. l'appartement dénommé **quatre (4)** situé à l'extrême droite du bâtiment face à celui-ci et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : au sous-sol : 1°) un emplacement de parking et une cave; 2°) au rez-de-chaussée : hall, vestiaire, water-closet, une chambre, salle de bains, cuisine, buanderie, living, terrasse et la partie du jardin à l'arrière de l'immeuble pour une superficie mesurée avec la terrasse d'un are dix

sept centiares et vingt dixmilliares, tels que ces deux derniers éléments sont figurés au plan d'implantation numéroté 0 dont question ci-avant et resté ci-annexé;

b) en copropriété et indivision forcée : six cent quinze/dix millièmes (**615/10.000**) indivis des parties communes dont le terrain.

3) AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

3.1. l'appartement dénommé **cinq (5)** situé à l'extrême gauche de ce niveau du bâtiment face à celui-ci et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : 1°) au sous-sol : le **garage fermé** numéro **deux** et une cave; 2°) au premier étage : hall, vestiaire, salle de bains, water-closet, deux chambres, buanderie, cuisine, living ainsi que l'usage exclusif du balcon y attenant.

b) en copropriété et indivision forcée: les huit cent et quatre /dix-millièmes (**804/10.000**) indivis des parties communes dont le terrain.

3.2. l'appartement dénommé **six (6)** situé au milieu gauche de ce niveau du bâtiment face à celui-ci et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : 1°) au sous-sol : un emplacement de parking et une cave; 2°) au premier étage : hall, vestiaire, water-closet, salle de bains, deux chambres, bureau, cuisine, buanderie, living ainsi que l'usage exclusif du balcon y attenant.

b) en copropriété et indivision forcée : les sept cent quatre vingt six/dix-millièmes (**786/10.000**) indivis des parties communes dont le terrain.

3.3. l'appartement dénommé **sept (7)** situé au milieu droit de ce niveau du bâtiment face à celui-ci et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : 1°) au sous-sol : un emplacement de parking et une cave; 2°) au premier étage : hall, vestiaire, water-closet, salle de bains, hall de nuit, deux chambres, buanderie, living, cuisine ainsi que l'usage exclusif du balcon y attenant.

b) en copropriété et indivision forcée: les sept cent quatre vingt six dix/millièmes (**786/10.000**) indivis des parties communes dont le terrain.

3.4. l'appartement dénommé **huit (8)** situé à l'extrême droite de ce niveau du bâtiment face à celui-ci et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : 1°) au sous-sol : un emplacement de parking et une cave; 2°) au premier étage : hall, vestiaire, deux chambres, water-closet, buanderie, salle de bains, cuisine et living ainsi que l'usage exclusif du balcon y attenant.

b) en copropriété et indivision forcée: les huit cent et six / dix-millièmes (**806/10.000**) indivis des parties communes dont le terrain

4. AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE.

4.1. l'appartement dénommé **neuf (9)** situé à l'extrême gauche de ce niveau du bâtiment face à celui-ci et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : 1°) au sous-sol : un emplacement de parking et une cave; 2°) au deuxième étage : hall, vestiaire, water-closet, salle de bains, deux chambres, cuisine, buanderie, living ainsi que l'usage exclusif du balcon y attenant.

a) en copropriété et indivision forcée : les huit cent et quatre/dix-millièmes (**804/10.000**) indivis des parties communes dont le terrain.

5. AU NIVEAU DES DEUXIEME ET TROISIEME ETAGES

5.1. l'appartement dénommé **dix (10)** situé à l'arrière gauche de ce niveau du bâtiment face à celui-ci et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : 1°) au sous-sol : **le garage fermé numéro trois** et une cave; 2°) au deuxième étage : hall, water-closet, living avec escalier privatif vers les chambres, cuisine, buanderie, bureau, ainsi que l'usage exclusif du balcon y attenant; 3°) au troisième étage : hall de nuit, trois chambres, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : les mille cent trente et un/ dix-millièmes (**1.131/10.000**) indivis des parties communes dont le terrain.

5.2. l'appartement dénommé **onze (11)** situé à l'arrière côté milieu droit de ce niveau du bâtiment face à celui-ci et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : 1°) au sous-sol : un emplacement de parking et une cave; 2°) au deuxième étage : hall, water-closet, cuisine, living avec escalier privatif menant vers 3°) au troisième étage : une chambre, hall de nuit, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : les cinq cent trois/dix-millièmes (**503/10.000**) indivis des parties communes dont le terrain.

5.3. l'appartement dénommé **douze (12)** situé à l'arrière côté droit de ce niveau du bâtiment face à celui-ci et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : 1°) au sous -sol : un emplacement de parking et une cave; 2°) au deuxième étage : hall, water-closet, buanderie, cuisine, living avec escalier privatif menant vers les chambres au troisième étage ainsi que l'usage exclusif du balcon y attenant; 3°) au troisième étage : hall de nuit, deux chambres, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : les six cent quatre vingt trois/ dix-millièmes (**683/10.000**) indivis des parties communes dont le terrain.

6. AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE.

6.1. l'appartement dénommé **treize (13)** situé à l'extrême droite de ceniveau du bâtiment face à celui-ci et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : 1°) au sous-sol : un emplacement de parking et une cave; 2°) au deuxième étage : hall, water-closet, buanderie, dressing, deux chambres, salle de bains, cuisine, living ainsi que l'usage exclusif du balcon y attenant.

b) en copropriété et indivision forcée : les sept cent septante neuf/ dix-millièmes (**779/10.000**) indivis des parties communes dont le terrain.

TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES.

- emplacement de parking numéro onze (sous-sol) :	83/10.000
- appartement un (rez de chaussée) :	804/10.000
- appartement deux (rez de chaussée) :	793/10.000
- appartement trois (rez de chaussée) :	623/10.000
- appartement quatre (rez de chaussée) :	615/10.000
- appartement cinq (premier étage) :	804/10.000
- appartement six (premier étage) :	786/10.000
- appartement sept (premier étage) :	786/10.000

- appartement huit (premier étage) : 806/10.000
- appartement neuf (deuxième étage) : 804/10.000
- appartement dix (deuxième & troisième étages) : 1.131/10.000
- appartement onze(deuxième & troisième étages) : 503/10.000
- appartement douze (deuxième & troisième étages) : 683/10.000
- appartement treize (deuxième étage) : 779/10.000

TOTAL : dix mille /dix-millièmes : 10.000/10.000

3. Valeur respective des lots privatifs.

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de leur valeur respective.

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

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-- parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après et sans préjudice du droit de tout copropriétaire de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires. Détermination de leur caractère privatif ou commun.

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs à l'exception du terrain situé à l'arrière du bâtiment qui est constitué des jardins privatifs attribués aux appartements situés au rez-de-chaussée.

2. Gros murs

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

Il en résulte que les murs clôturant les cours et jardins sont de gros murs. En effet, s'ils étaient détruits, la cour ou le jardin cesserait d'être fermé, ce qui mettrait hors de sécurité non seulement le rez-de-chaussée, mais encore les étages.

3. Murs intérieurs séparant deux appartements

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

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs.

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

5. Murs intérieurs de l' appartement.

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

6. Murs de clôture

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

Si les cours et jardins sont privatifs, les clôtures n'en sont pas moins en copropriété lorsqu'elles sont destinées à délimiter l'ensemble de l'immeuble. Ils sont mitoyens s'ils séparent plusieurs lots privatifs.

7. Murs (revêtements et enduits)

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

8. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

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

9. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont des éléments communs.

10. Cheminées

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

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

11. Toit.

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

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

12. Façades

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

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, les balcons avec leurs accessoires **à l'exception des quatre terrasses établies sur les parcelles privatives de jardin au niveau du rez de chaussée** et dépendant des quatre appartements de ce niveau. Ces quatre dernières terrasses sont **privatives.**

13. Fenêtres.

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis, les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes.

14. Escalier

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

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

15. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

16. Canalisations - Raccordements généraux

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

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

17. Electricité - Télédistribution - Antennes.

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manoeuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux vides-poubelles, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

18. Locaux à usage commun.

Sont également communs le local technique situé au sous-sol, les caves numérotées au plan sous les numéros six et quinze, les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits tels que celui au rez de chaussée indiqué au plan sous "nettoyage" et pourvu d'un évier, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sols, la rampe d'accès au garage, l'aire de manoeuvre devant les emplacements de garage et les garages, les

locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution. Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

19. Balcons et terrasses.

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

Fait toutefois exception, le revêtement supérieur (surface de foulée) des balcons qui constitue une partie privative.

Néanmoins, comme dit ci-avant **les quatre terrasses situées au rez de chaussée sont des éléments privatifs** dépendant exclusivement des différents appartements situés à ce niveau.

20. Tentes solaires.

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif.

21. Jardin.

Le jardin situé devant l'immeuble en façade à rue est commun.

Le jardin situé à l'arrière du bâtiment est divisé en quatre parcelles privatives attribuées aux divers propriétaires des lots privatifs du rez de chaussée comme les terrasses dont question ci-dessus (point 19) et telles qu'elles figurent au plan d'implantation numéroté 0 cont question ci-avant et ci-annexé.

L'entretien de ces parcelles de jardin incombe au propriétaire du lot privatif auxquelles elles se rattachent.

22. Ascenseur.

L'ascenseur est un élément commun.

Il constitue un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez de chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

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

23.Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des appartements et des parties communes est un élément commun.

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

24. Présomption.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiment ou de terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

25. Parties privatives.

Sont **parties privatives**, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et

d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

5. Modifications éventuelles à l'acte de base.

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit de :

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

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

3° de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.

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

5° de transformer des emplacements pour voiture en garages fermés ou vice-versa.

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

Toutefois ces modifications ne pourront changer ni le montant total des quotes-parts dans les parties communes ni la quote-part des parties communes afférente aux lots privatifs.

Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des lots privatifs. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots restant appartenir au comparant, la modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes devra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à l'unanimité des voix, sans préjudice de la modification de la répartition des charges communes adoptée à la majorité prévue à l'article dix-neuf du règlement de copropriété.

Toutes modifications éventuelles qui seraient imposées par les Autorités Administratives compétentes devront être acceptée par les copropriétaires, sans que ces derniers ne puissent revendiquer du comparant quelque indemnité que ce soit.

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

L'acquéreur d'un lot privatif pourra demander certaines modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit et ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la construction, au bon voisinage, à la valeur respective des lots, et si l'état d'avancement des travaux le permet.

Les travaux ci-dessus désignés feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation du constructeur et de l'architecte du bâtiment et en cas d'exécution, surveillés par ces derniers; les

honoraires éventuels de l'architecte afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers seront supportés par l'acquéreur.

6. Mandat.

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

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

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au comparant de les représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

Les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité de toutes les parties privatives seront installés dans les locaux prévus à cet effet. Ces locaux seront mis à disposition des régies à titre de servitude perpétuelle et gratuite.

Si la compagnie distributrice de l'électricité ou du gaz exigeait l'installation dans l'immeuble d'un appareillage de transformation du courant électrique ou de détente de pression pour le gaz, le comparant pourra négocier au nom et pour compte des copropriétaires toutes conditions se rapportant à l'établissement de ces appareils et passer tous actes à cet effet, quels qu'ils soient.

Les locaux où lesdits appareils de transformation ou de détente seraient éventuellement installés, feraient partie des parties communes, mais ne pourraient être utilisés par les copropriétaires individuellement. Seules les compagnies distributrices d'électricité et de gaz y auraient accès, à tout moment quelconque.

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

TITRE II. Règlement de copropriété.

CHAPITRE I.: EXPOSE GENERAL.

Article 1.- Définition et portée du statut réel.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, il est établi comme suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que l'administration en général de la copropriété.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues au présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent.

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

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

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

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

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE PROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.

Article 2.- Destination des lots privatifs.

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

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

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

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Article 3.- Jouissance des parties privatives.

A) Principe :

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

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

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

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

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

Les propriétaires et occupants des appartements doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

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

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

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur, qui n'est pas de statut réel.

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

B) Accès au toit :

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

C) Distribution intérieure des locaux :

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues au présent règlement de propriété.

D) Travaux dans les lots privatifs :

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

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent.

E) Installations particulières :

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

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

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

F) Emménagements - Déménagements :

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés.

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

G) Inaction d'un copropriétaire :

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 4. Limites de la jouissance des parties privatives.

A) Harmonie: Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

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

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes ni réclames, garde-manger, lignes et autres objets quelconques.

B) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes.

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot.

Toutefois afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peintures aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux dernières années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

C) Terrasses et balcons :

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

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir un balcon ou une terrasse dont il a la jouissance exclusive.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

D) Jardins privatifs :

Quoique les quatre parcelles de jardin situées à l'arrière du bâtiment constituent des parties privatives dépendant des quatre appartements situés au rez de chaussée, il est interdit à leur propriétaire respectif d'y déposer et entreposer tous objets et d'effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

La propriété de la parcelle de jardin ne peut être séparée du lot privatif dont elle dépend.

E) Publicité :

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix de copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

F) Location:

Le copropriétaire pourra donner son lot privatif en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté.

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

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

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

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

Les propriétaires tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptible de les intéresser.

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

G) Caves :

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

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

H) Emplacements de parking et garages fermés :

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

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

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

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

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

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manoeuvre afin de ne pas gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

Les emplacements pour voiture et les garages fermés ne peuvent être loués qu'à des occupants de l'immeuble.

De même que pour les caves, les emplacements de parking et les garages fermés restent attachés aux appartements dont ils dépendent; en conséquence, ils ne pourront être vendus ou cédés qu'avec l'appartement dont ils dépendent et ne pourront être vendus ou cédés isolément.

Il est néanmoins permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur emplacement de parking ou leur garage fermé par acte authentique soumis à la transcription.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

I) Animaux :

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du conseil de gérance ou, à défaut de celui-ci, du syndic.

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

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

Article 5.- Interdictions.

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quatrs des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 6.- Transformations.

a) Modifications des parties communes :

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

En tout état de cause, les travaux ne pourront être entrepris avant la désignation d'un coordinateur de sécurité conformément à l'Arrêté Royal du vingt cinq janvier deux mille un relatif aux chantiers temporaires ou mobiles.

b) Modifications des parties privatives :

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les choses communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur sont requises, aux frais du propriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis de les rediviser.

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIENS.

Article 7.- Généralités.

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

Article 8.- Genre de réparations et travaux.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 9.- Réparations urgentes.

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

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

Article 10.- Réparations ou travaux non urgents.

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

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois/quarts des voix et seront alors obligatoires pour tous.

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux.

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métiers exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité souhaitable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

Article 12.- Nettoyage.

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus dans le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, paliers, aires de manoeuvre en sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

Article 13.- Jardins.

Les copropriétaires ayant la propriété des quatre parcelles de jardin situés derrière l'immeuble devront entretenir régulièrement et à leurs frais exclusifs lesdites parcelles de jardin de façon à les maintenir propres et en bon état d'entretien.

A défaut, le syndic pourra, en accord avec le conseil de gérance, prendre toute initiative pour y remédier et ce aux fais exclusifs du propriétaire négligent.

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES.

Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes.

Les charges communes sont divisées en :

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

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

Sont considérées comme charges communes générales:

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires; les charges nées des besoins communs comme les dépenses d'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, le contrat d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes;

b) les frais d'administration;

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

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;

e) l'entretien du jardin situé à l'avant de l'immeuble, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;

f) les indemnités dues par la copropriété;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit. Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Les quotes-parts sont, sauf stipulations contraires des statuts, proportionnelles aux quotes-parts de chacun dans les parties communes, et ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix.

h) les dépenses relatives à l'entretien de l'aire de manoeuvre sis en sous-sol, qui seront à charge des propriétaires d'un emplacement de parking ou d'un garage.

Sont considérées comme charges communes particulières : de la configuration actuelle des parties privatives et communes, il n'y a pas actuellement de charges communes particulières.

PREMIERES CHARGES COMMUNES

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont:

1) les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité.

2) le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.

3) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou le comparant.

4) Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

Article 15.- Consommations individuelles.

Chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle servant à son chauffage; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

De même, chaque lot privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés par le paragraphe précédent relève d'un compteur spécifique; les frais de cette consommation, de même que la location du compteur sont répartis entre les propriétaires au prorata des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes.

De même pour l'électricité, la consommation totale enregistrée par le ou les compteurs relatifs à l'éclairage des parties communes, local technique et l'alimentation de la force motrice des ascenseurs constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les paries communes.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

Article 16.- Impôts.

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

Article 17.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

L'entretien et le remplacement éventuels du revêtement supérieur (surface de foulée) des terrasses et balcons (autres que les terrasses du rez de chaussée privatives aux quatre appartements de ce niveau) dont la jouissance exclusive a été attribuée à un lot privatif restent à charge des propriétaires concernés, sauf pour le cas où ledit revêtement a dû être détérioré en vue de permettre la réparation et l'entretien des éléments communs qu'il recouvre, notamment de l'étanchéité.

Dans cette hypothèse, si le revêtement supérieur ne peut être réparé et doit être remplacé par un nouveau revêtement, seuls les frais occasionnés par le remplacement par un revêtement d'une qualité semblable à celui existant et adopté par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, sont à charge de la copropriété. Tout supplément résultant du choix, par le propriétaire concerné, d'un revêtement d'un autre type ou nécessitant des travaux complémentaires pour sa pose sont à la charge exclusive de ce coproprié- taire.

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

Article 18.- Recettes au profit des parties communes.

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

Article 19.- Modification de la répartition des charges.

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

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

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

Ce décompte doit être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

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

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 du Code civil).

Article 20.- Cession d'un lot.

a) Obligations du notaire :

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

1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

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

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

Le notaire en informe les parties.

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

b) Obligation à la dette :

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

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

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

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

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

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

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

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, nonobstant toutes conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette.

c) Précisions :

Pour l'application du présent article:

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 & 1er du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.
- le paiement est réputée exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

d) Décomptes :

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

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes par le syndic lors de la transmission d'un lot privatif sont supportés par l'association des copropriétaires qui peut en demander le remboursement au cédant.

e) Frais découlant de travaux urgents :

Les frais découlant des travaux urgents décidés par le syndic conformément aux présents statuts après la transmission d'un lot privatif sont supportés par l'acquéreur, sans préjudice de toutes conventions contraires entre les parties en ce qui concerne la contribution à la dette.

Article 21.- Fonds de roulement.

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

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

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

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

Article 22.- Fonds de réserve.

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

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve.

Article 23.- Paiement des charges communes.

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

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

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

$$\frac{\text{indemnité de base multiplié par index nouveau}}{\text{index de départ.}}$$

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

Article 24.- Recouvrement des charges communes.

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 25.- Comptes annuels du syndic.

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

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale.

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

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

L'assemblée des copropriétaires peut décider, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant et de désigner un ou plusieurs commissaires aux comptes.

CHAPITRE V - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

Mode de convocation, fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée des copropriétaires.

Section 1 - Association des copropriétaires.

Article 26.- Dénomination - Siège.

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DUHESME ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Genappe, rue Louis Lalieux.

Article 27.- Personnalité juridique - Composition.

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies:

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes.

Article 28.- Dissolution - Liquidation.

a) Dissolution :

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

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

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

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

b) Liquidation :

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

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 195 et 57 du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

Article 29.- Patrimoine de l'association des copropriétaires.

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

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

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

Article 30.- Objet.

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

Article 31.- Solidarité divise des copropriétaires.

Sans préjudice de l'article 577-9, paragraphe cinq du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

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

Article 32.- Actions en justice.

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

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

Section 2.- Assemblées générales de tous les copropriétaires.

Article 33.- Pouvoirs.

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants:

- la nomination et la révocation du syndic.
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

Article 34.- Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

Article 35.- Procurations.

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Article 36.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale annuelle se tient le premier jeudi du mois de juin à dix-huit heures à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 37.- Convocation.

a) Principes :

Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

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

b) Délais :

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins, avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation est aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers.

Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

Cette assemblée délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

c) Adresse de convocation

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

d) Incapables.

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

e) Syndic et syndic provisoire.

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

Article 38.- Ordre du jour.

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

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

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

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

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

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

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic et éventuellement les membres du Conseil de Gérance, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

Article 39.- Constitution de l'assemblée.

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

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

Article 40.- Présidence - Bureau - Feuille de présence.

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

Ils peuvent être réélus.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire.

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

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

Article 41.- Délibérations.

a) Droit de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

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

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

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses (assemblées particulières). Les règles relatives aux assemblées particulières sont reprises ci-après.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée.

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

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et le nombre de quotes-parts

qu'ils possèdent dans les parties communes, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

c) Règles de majorité.

1° Majorité absolue:

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

2° Majorité spéciale - Unanimité.

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

1) à la **majorité des trois/quarts des voix** :

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

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

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

2) à la **majorité des quatre/cinquièmes des voix**:

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 endomma- gée 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.

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

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

b) sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

d) Considérations pratiques :

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

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

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

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'**abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

e) Procès-verbaux - Consultation

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

Les procès-verbaux doivent être contresignés dans le registre par le syndic ou le copropriétaire désigné au plus tard dans un délai de quinze jours, à peine d'exposer sa responsabilité.

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

Article 42.- Actions en justice.

a) Par un copropriétaire.

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

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

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

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

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

b) Par un occupant.

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10, paragraphe quatre.

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

Article 43.- Opposabilité - Information.

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou à défaut,

par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique constatant cette concession.

Section 3. - Assemblées particulières.

Article 44.- Principe.

Sans préjudice des travaux urgents, les décisions relative aux charges communes particulières sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité requise par la loi ou les présents statuts.

Elles peuvent être prises sur base de devis, projet de travaux ou planning de travaux périodiques relatifs à l'entretien, présentés par tout ou partie des copropriétaires concernés ou par le syndic.

Article 45.- Assemblée particulière.

Les copropriétaires concernés se réunissent en assemblée particulière afin d'arrêter les modalités d'exécution des décisions prises en vertu de l'article précédent et, notamment, le choix de l'entreprise et le mode de financement des travaux, à l'exclusion de toutes les décisions qui restent de la compétence de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les dispositions des articles trente quatre à quarante trois des présents statuts seront d'application.

CHAPITRE VI - NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC.

Article 46.- Nomination.

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

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

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

Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire.

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

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

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

Article 48.- Publicité.

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

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

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

Article 49.- Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées

Article 50.- Pouvoirs.

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

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

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

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

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

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;
- l'engagement et le licenciement du personnel et firmes d'entretien;
- la garde des archives intéressant la copropriété;
- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes;

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

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter annuellement et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;
- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être

seul tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

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

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

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

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes, lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée;

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, de tout acte de mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale;

10° dans le cas où il vient à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, il a le droit de prendre toutes mesures qu'il estime utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 51.- Rémunération.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 52.- Démission.

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président du conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

CHAPITRE VII - ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE.

Article 53.- Généralités.

1. Tous les contrats d'assurance de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale ou par le conseil de gérance, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurance à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la

signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic provisoire et les membres du conseil de gérance, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par des tiers quelconques.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

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

Article 54.- Types d'assurances.

I. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic:

1° **Assurance contre l'incendie et les périls connexes** :

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

2° **Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur.**

3° **Assurance du personnel salarié.**

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

4° **Assurance responsabilité civile du syndic et du conseil de gérance.**

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel, et en faveur du conseil de gérance.

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

Article 55.- Biens et capitaux à assurer.

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

Article 56.- Assurances complémentaires.

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

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

Article 57.- Primes et surprimes.

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 58.- Responsabilité des occupants - Clause du bail.

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

Article 59.- Franchises.

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 60.- Sinistres - Procédures et indemnités.

1.- Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la

gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2.- Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3.- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité, ou cette quittante transactionnelle peut cependant être signée par le ou les copropriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'assemblée des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal pratiqué par la Banque Nationale, majoré de trois points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 61.-Destruction et reconstruction de l'immeuble- Fin de l'indivision.

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-oeuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-oeuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;

- les dommages qui ne concernent pas le gros-oeuvre de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises:
- à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque propriétaire dans les parties communes, sauf modification de celle-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale décidait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

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

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

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, 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 partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

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

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

Le prix sera payé au comptant.

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES.

Article 62.- Renvoi au Code civil.

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

TITRE III. - Règlement d'ordre intérieur.

Article 1.- Définition.

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

Article 2.- Modifications.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix présentes ou représentées.

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

Article 3.- Opposabilité.

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être opposées directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

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

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

2°) en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée

à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article 4.- Conseil de gérance.

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

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

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner par écrit à un mandataire de son choix délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en ses lieu et place.

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

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés au règlement de copropriété et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

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

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

Les membres du conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile; les primes constituent une charge commune générale.

Article 5.- Règlement des différends.

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

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

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

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

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

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

Article 6.- Tranquilité.

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs;

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquets, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur;

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Article 7.- Terrasses.

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;

- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera, ...;

- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera, ...;

- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 8.- Conseils et recommandations.

a) Sanitaires :

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leur water-closet et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie :

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

c) Locaux vide-ordures :

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portes de l'immeuble :

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

DISPOSITIONS FINALES.

Transcription hypothécaire.

Le présent acte sera transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Dispositions transitoires.

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Frais.

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à deux cent cinquante euros (250 €).

ELECTION DE DOMICILE

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

ARBITRAGE.

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

DECLARATION.

DESTINATION DES LIEUX :

A l'exclusion des emplacements de garage et des caves situées au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans

préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

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

TABLE DES MATIERES

TITRE I - ACTE DE BASE

CHAPITRE I.- Description de l'ensemble immobilier - Mise sous le régime de la copropriété forcée.

I. Description du bien.
II. Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

CHAPITRE II.- Description des parties privatives et des parties communes - Fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

1. **Généralités.**
2. **Description des parties privatives et fixation de la quote part des parties communes afférentes à chaque partie privative.**
3. **Valeur respective des lots privatifs.**
4. **Description des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes.**
   1. Sol et sous-sol.
   2. Gros murs.
   3. Murs intérieurs séparant les lots privatifs.
   4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs.
   5. Murs intérieurs d'un lot privatif.
   6. Murs de clôture.
   7. Murs (revêtements et enduits).
   8. Plafonds et planchers - Gros oeuvre.
   9. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits.
   10. Cheminées.
   11. Toit.
   12. Façades.
   13. Fenêtres.
   14. Escalier.
   15. Portes palières.
   16. Canalisations - Raccordements généraux.
   17. Electricité - Télédistribution - Antennes.
   18. Locaux à usage commun.
   19. Balcons et terrasses.

20. Tentes solaires.
21. Jardin.
22. Ascenseur.
23. Chauffage central.
24. Présomption.
25. Parties privatives.

5. Modifications éventuelles à l'acte de base.

6. Mandat.

TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I.- Exposé général.

Article 1.- Définition et portée.

CHAPITRE II.- Description et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes.

Article 2.- Destination des lots privatifs.

Article 3.- Jouissance des parties privatives.

A) Principes
B) Accès au toit
C) Distribution intérieure des locaux
D) Travaux dans les lots privatifs
E) Installations particulières.
F) Emménagements - Déménagements
G) Inaction d'un copropriétaire.

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives.

A) Harmonie
B) Accès au toit
C) Terrasses et balcons
D) Jardins à usage privatif
E) Publicité
F) Location
G) Caves
H) Emplacements de parking et garages fermés
I) Animaux

Article 5.- Interdictions.

Article 6.- Transformations.

a) Modifications des parties communes
b) Modifications des parties privatives

CHAPITRE III.- Travaux, réparations et entretien.

Article 7.- Généralités
Article 8.- Genre de réparations et travaux
Article 9.- Réparations urgentes.
Article 10.- Réparations ou travaux non urgents
Article 11.- Servitudes relatives aux travaux
Article 12.- Nettoyage
Article 13.- Jardins

CHAPITRE IV.- Charges communes.

Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

PREMIERES CHARGES COMMUNES
Article 15.- Consommations individuelles
Article 16.- Impôts
Article 17.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire.
Article 18.- Recettes au profit des parties communes
Article 19.- Modification de la répartition des charges
Article 20.- Cession d'un lot
a) Obligation du notaire
b) Obligation à la dette
c) Précisions
d) Décomptes
e) Frais découlant de travaux urgents.
Article 21.- Fonds de roulement
Article 22.- Fonds de réserve
Article 23.- Paiement des charges communes
Article 24.- Recouvrement des charges communes
Article 25.- Comptes annuels du syndic

CHAPITRE V. - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES. Mode de convocation, fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires.

Section 1.- Association des copropriétaires.
Article 26.- Dénomination - Siège
Article 27.- Personnalité juridique - Composition
Article 28.- Dissolution - Liquidation
Article 29.- Patrimoine de l'association des copropriétaires
Article 30.- Objet
Article 31.- Solidarité divise des copropriétaires
Article 32.- Actions en justice

Section 2.- Assemblées générales de tous les copropriétaires
Article 33.- Pouvoirs
Article 34.- Composition
Article 35.- Procurations
Article 36.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire
Article 37.- Convocations
a) Principes
b) Délais
c) Adresse de convocation
d) Incapables
e) Syndic et syndic provisoire
Article 38.- Ordre du jour
Article 39.- Constitution de l'assemblée
Article 40.- Présidence - Bureau - Feuille de présence
Article 41.- Délibérations
a) Droit de vote

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée
c) Règle de majorité
d) Considérations pratiques
e) Procès-verbaux - Consultation
Article 42.- Actions en justice.
a) Par un copropriétaire
b) par un occupant
Article 43.- Opposabilité - Information

Section 3.- Assemblées particulières.
Article 44.- Principe.
Article 45.- Assemblée particulière.

CHAPITRE VI.- Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic.
Article 46.- Nomination.
Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire.
Article 48.- Publicité.
Article 49.- Responsabilité - Délégation.
Article 50.- Pouvoirs.
Article 51.- Rémunérations.
Article 52.- Démission.

CHAPITRE VII.- Assurances - Responsabilité - Dommages à l'immeuble.
Article 53.- Généralités.
Article 54.- Types d'assurances.
Article 55.- Biens et capitaux à assurer.
Article 56.- Assurances complémentaires.
Article 57.- Primes et surprimes.
Article 58.- Responsabilité des occupants - Clause du bail.
Article 59.- Franchises.
Article 60.- Sinistres - Procédures et indemnités.
Article 61.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision.

CHAPITRE VIII.- Dispositions générales.
Article 62.- Renvoi au Code civil.

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTEREUR.

Article 1.- Définition.
Article 2.- Modifications.
Article 3.- Opposabilité.
Article 4.- Conseil de gérance.
Article 5.- Règlement des différends.
Article 6.- Tranquillité.
Article 7.- Terrasses.
Article 8.- Conseils et recommandations.
a) Sanitaires

b) Instructions en cas d'incendie
c) Locaux vide-ordures
d) Fermetures des portes de l'immeuble.

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

La société comparante, représentée comme il est dit, déclare avoir pu, antérieurement aux présentes, prendre une connaissance, qu'elle estime suffisante, du projet du présent acte et de ses annexes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous Notaire.

(signé : JP Demulder - E. Delvaulx).

Enregistré à Nivelles trente et un rôles trois renvois le deux juillet 2002, volume 199 folio 77 case 19. Reçu: vingt cinq euros. Le Receveur, s. F.Mayné.

Article 1. Remarques générales.

Les travaux seront exécutés conformément aux plans et suivant les règles de la bonne construction, en matériaux neufs et de première qualité.
Les plans et cahier de charges se complètent mutuellement. Les plans de détails auront priorité sur les plans à 1 à 2 %.

Toutes modifications ou améliorations apportées par les promoteurs aux plans, projet ou fascicule publicitaire, profiteront aux acquéreurs sans que ceux-ci puissent se prévaloir de quelque droit que ce soit.

Les matériaux décrits dans le présent cahier des charges pourront être remplacés par des matériaux similaires pour des raisons de délais, fabrication, approvisionnement, sécurité, etc.... mais ces matériaux seront toujours de nature à améliorer le standing.
Les acquéreurs peuvent demander dans la mesure des possibilités techniques et de planning des modifications aux aménagements intérieurs de leur appartement.
Ces modifications seront toujours commandées ou confirmées par écrit à l'entreprise en mentionnant le coût dû à la modification apportée. Aucune modification ne pourra être apportée aux murs maîtres, à l'ossature, aux conduits ou cheminées verticales.
Toutes modifications quelconques seront soumises à l'approbation de l'Architecte de l'Ingénieur ainsi que de l'Entreprise.

Article 2. Etat des lieux et mitoyennetés.

S'ils s'avèrent nécessaires, les états des lieux des immeubles voisins sont à charge du promoteur.
Les reprises de mitoyens existants sont à charge des promoteurs.

Article 3. Terrassements.

Les tranchées offriront une surface bien plane et de niveau. Déblais de toutes natures pour fondations, canalisations, caves et garages.
Remblais et damage après exécution des ouvrages en sous-sol et autour des murs de fondations.

Article 4. Fondations.

Les fondations seront établies sur un bon sol et seront exécutées en béton non armé d'une résistance conforme à la construction envisagée suivant étude ingénieur en stabilité.
Il est entendu que ces fondations sont comprises dans le prix, aussi onéreuses soient-elles.

Article 5. Béton armé.

Les ouvrages en béton armé comprennent les colonnes, les poutres et les escaliers avec les paliers, les linteaux des portes et fenêtres, le tout suivant plans établis par le bureau d'ingénieur Conseil.
Les hourdis constituant planchers et plafonds du bâtiment seront exécutés en hourdis ou pré dalles lisses en caves et garages).

Surcharge utile de 300 K/M².

L'étude du béton armé sera faite par un bureau d'Ingénieur spécialisé qui a pour mission la conception et la surveillance de tous les travaux en béton armé.
Il est toutefois à noter que les promoteurs se réservent le droit et ce, en accord avec l'Ingénieur Conseil, de remplacer certains ouvrages en béton coulé sur place, tels que escaliers, balcons, etc… par des éléments en béton armé préfabriqués.

Article 6. Maçonnerie.

Les maçonneries extérieures seront exécutées en blocs de terre cuite ou Silicocalcaire.
Les maçonneries caves et garages seront exécutées en blocs de béton et rejointoyées.
Les cloisons des appartements seront exécutées en éléments de plâtre, ép. 10cm.
Les cloisons mitoyennes non sortantes séparant les appartements seront constituées par une double cloison composée d'éléments de plâtre d'épaisseur et de densité différente avec interposition d'un isolant phonique.
Les cloisons mitoyennes portantes séparant les appartements seront constituées : soit par un bloc en terre cuite avec cloison en élément de plâtre et isolation phonique , soit d'un mur de 24cm d'épaisseur en blocs silicocalcaire.

Article 7. Façades.

Choix des matériaux suivant plan d'exécution.
Pierre bleue : provenant des meilleurs bancs pour seuils d'entrée, appuis de fenêtres et soubassements.

Parements de façades

1. En briques de façade de couleur, suivant directive du permis de bâtir.
2. Balcons et éventuellement soubassements en éléments de béton architectonique de teinte beige.

Article 8. Isolation phonique entre étages.

L'isolation phonique entre les étages est assurée par une natte isolante Silenta, Eurothane ou similaire ép. 5mm, posée sous une chape flottante de béton léger pour l'ensemble de tous les locaux de tous les niveaux à l'exception des sols du rez de chaussée et de tous les communs.

Article 9. Couverture du bâtiment.

Toiture à versant en tuiles terre cuite.
L'étanchéité de la terrasse sur le débordement des garages en sous sol, sera réalisée en Derbigum .

Article 10. Egouts.

Le réseau d'égouts est exécuté en tuyaux de PVC rigide ou en béton vibré selon leur destination.
Les chambres de visite seront soigneusement exécutées et cimentées avec couvercles en fonte ou en B.A.

Article 11. Isolation thermique.

L'isolation thermique sera assurée de la manière suivante :

1. Façade : isolant rigide type Fina X 4 cm.
2. Toiture à versant : 12 cm de laine de verre ou de roche.
3. Châssis : double vitrage.

Article 12. Electricité.

L'installation électrique sera exécutée conformément aux règlements de la compagnie distributrice.

L'installation électrique sera entièrement encastrée pour les trajets verticaux et horizontaux.
L'installation électrique sera apparente pour l'ensemble des garages et caves.
Chaque appartement sera alimenté par un compteur individuel placé dans le local compteur du rez de chaussée.
Dans chaque appartement est prévu un coffret divisionnaire avec fusibles et indications des circuits.
Interrupteurs et prises de courant de teinte blanche.
Les plans spéciaux auront priorité sur la présente description.

Description des travaux

Description des parties privatives (selon les plans)

- Living — 2 pts plafonds - 2 interrupteurs 2 directions
  6 prises
  1 prise T.V./FM.
- Cuisine — 1 pt plafond - 1 interrupteur 1 direction
  4 prises au-dessus de la tablette
  1 prise pour frigo
  1 prise + terre hotte
  1 prise + terre fils tirés pour cuisinière
  1 prise pour lave vaisselle -
- Salle de bains — 1 point lumineux 1 direction
  1 prise
- Hall — 1 pt lumineux, 2 interrupteurs, 2 directions
  1 arrivée téléphone
  1 parlophonne
- WC — 1 point lumineux en applique
  1 interrupteur 1 direction
- Vestiaire ou buanderie — 1 point lumineux
  1 prise pour séchoir
  1 prise pour machine à laver
  1 prise pour chaudière
  1 coffret divisionnaire type confort élect.
- Chambres — 1 point plafond - 2 interrupteurs, 2 directions
  2 prises
- Garage privé — 1 TL de 40 watts
- Cave — 1 TL de 20 watts
- Sous sol: — 1 prise pour motorisation porte garage

description des parties communes.

Ensemble des locaux communs sous sol.

Nombreux points lumineux commandés par minuteries ou interrupteurs et répartis judicieusement en fonction des nécessités.

Les luminaires des parties communes sont prévus.

Télédistribution et FM.

La télédistribution sera assurée par la société ELECTRABEL. Le promoteur prend à sa charge le câblage extérieur et intérieur jusqu'à la boite de dispersion située dans les parties communes.

Le raccordement proprement dit depuis cette boite de dispersion est à charge, des acquéreurs, le tubage avec fils de tirage étant toutefois prévu.

Parlophone et sonnerie.

Dans l'entrée de l'immeuble sera prévu une plaque parlophonne avec les boutons de sonnerie des divers appartements. Dans chaque appartement, il sera prévu un parlophonne avec bouton de commande pour l'ouvre porte.
A chaque porte palière, un bouton poussoir avec porte-noms qui commande la sonnerie de l'appartement. Un ensemble de vidéo phonie complètera l'équipement.

Téléphone état.

Un tube avec fils de tirage en attente dans chaque appartement jusqu'au local compteur.

Article 13. Installation sanitaire.

Les installations sanitaires répondront strictement aux règlements du service d'hygiène et seront exécutées suivant les règles de l'art.
L'installation d'eau froide est individuelle par appartement, avec placement d'un compteur dans les gaines techniques ou sous éviers ou dans le local compteur selon les cas.
Les colonnes de distribution d'eau sont en galvanisé-étiré ou Cuivre Wicu.
La section des colonnes de décharges seront en PVC, y compris leur ventilation.
Les appareils seront ventilés par des accessoires anti-siphonniques brevetés.
L'installation des communs sera raccordée au réseau général prévu pour l'immeuble.

- 1 prise d'eau local nettoyage.

Appareils sanitaires : blanc.

Description détaillée :

Des appareils sanitaires et des accessoires tels que repris aux plans n'ont en aucun cas un caractère contractuel.

- baignoire de 1.70 m en tôle émaillée blanche.
- Mélangeur bain-douche avec flexible et douche à main.

- Tub de douche en tôle émaillée blanc, mélangeur et système avec tige murale 65 cm et douchette sur curseur, dans les appartements ou une douche est dessinée au plan.
- Meuble blanc modèle Mars dans la gamme du fournisseur Facq, (ou similaire au choix du promoteur) se compose d'un meuble face simple un ou double lavabos, la tablette, le ou les 2 vasques en tôle émaillée blanche, le miroir fixe et ciel avec spot d'éclairage
- Dans les appartements 1 chambre, 1 lavabo.
- Porte-essuies double mobile.
- WC en porcelaine vitrifiée blanche.
- Miroir WC.
- Lave-mains en porcelaine vitrifiée blanche, muni d'un robinet à mousseur, crépinette 5/4 à bouchon.
- Production eau chaude sur chaudière murale.

Article 14. Installation chauffage gaz et production eau chaude

Chaudière murale gaz à ventouse et radiateur en tôle.

Sont prévus comme température :
- living 22°
- salle de bains 24°
- cuisine 22°
- chambre 18°

L'étude du chauffage sera exécutée de manière à produire une quantité d'énergie suffisante pour chauffer valablement les pièces d'habitation dans des périodes hivernales rigoureuses.

Article 15. Ascenseur.

Ascenseur répondant aux dernières prescriptions de sécurité en la matière. Type 6 personnes. Il dessert, le sous sol, le rez de chaussée et les étages. Type d'entraînement électrique
La cabine est revêtue intérieurement de peinture de finition.

Eclairage à fonctionnement automatique
- miroir plaque porte-main courante.
- Revêtement de sol en lino.

Charge utile : 6 personnes.
Enregistrement de la première commande en cabine.
Portes à 2 ouvrants (télescopique)
Sonnette d'alarme installée dans la trémie.
Contact téléphonique avec la firme d'installation.

Commande et signalisation :
- bouton poussoir à chaque niveau desservi.
- Bouton de réouverture.
- Bouton d'alarme.
- Indicateur de positionnement.

Palier : bouton d'appel avec témoin adapté à la commande choisie.

Un éclairage de secours est également prévu dans la cabine.

Article 16. Enduits :

Produit Knauf ou similaire pour tous les murs en maçonnerie et colonnes B.A. des rez de chaussée et étages pour les parties privatives et communes y compris les cages d'escaliers.
Arêtes galvanisées de protection aux angles saillants plafonnés.
Le promoteur se réserve le droit de mettre en oeuvre des enduits minces de 2 à 5 mm. d'épaisseur offrant des qualités correspondantes ou supérieures à ceux décrits ci-dessus et notamment pour les plafonds en béton lisse, prédédalles, etc....
Les cloisons en éléments de plâtre ne sont pas enduites mais lissées au moyen de l'enduit préconisé par le fabricant.

Article 17. Escaliers des parties communes.

Les escaliers seront en granito.

Article 18. Menuiseries extérieures.

L'ensemble des châssis sera en PVC blanc à l'intérieur des pièces et de couleur à l'extérieur. L'ensemble de ces châssis sera du type hermétique, rejets d'eau, latte coupe-vent et crémones encastrées.
Tous les châssis des parties privatives recevront du vitrage double, particulièrement favorable pour les isolations tant thermique(K1.4) que phonique.

Article 19. Menuiseries intérieures.

Portes intérieures des appartements et sous-sols.

De type-40mm. alvéolée à peindre.
Ebrasements et chambranles à peindre, par les soins de l'acquéreur.
Trois paumelles ou charnières démontables par porte.
Serrure avec clef et quincaillerie en métal éloxé.
Portes pleines pour l'ensemble des appartements.

Portes palières

Prévues en même finition que les portes intérieures des appartements, avec serrure de sûreté à cylindre .
Ces portes répondront aux normes de sécurité des services incendies, RF 1/2H.

Article 20. Revêtements muraux.

Carrelages muraux au choix.
Hauteur +/-IM20.
Concerne: salle de bains et wc.
Valeur de 17,35Euro hors TVA, au choix dans la gamme du constructeur.

Article 21. Revêtements de sol.

Parquet mélaminé de type Unillic ou similaire (classe 23)
Sur l'isolation silenta ou eurothane, dont question plus haut, pose d'une chape flottante coulée, composée de béton maigre de sable du Rhin, avec partie supérieure parfaitement lissée.
Pose d'un parquet mélaminé d'une valeur de fourniture + /- 16.11 Euros le M², (hors TVA) plinthes assorties valeur de 1.74 Euro.
Concerne : chambres, living, hall de nuit.
Exeption : living du rez de chaussée, carrelage.

Carrelage :
Au choix dans la gamme du constructeur. Valeur de 17.35 Euros hors TVA.
Prix public.
Concerne : hall de jour, wc, cuisine, salle de bains, buanderie.
Plinthe : valeur de 5 Euros Hors TVA.

Terrasses :
Les terrasses sont préfabriquées en béton couleur pierre bleue ou pierre de France hydrofugée dans la masse.

Halls et dégagements des parties communes
rez de chaussée et palier

Carrelage y compris plinthes assorties, suivant plan de décoration des communs.

Article 22. Tablette de fenêtres.

Tablettes de fenêtres en marbre ou pierre bleue polie pour toutes les fenêtres.

Article 23. Ferronnerie.

Garde-corps pour cages d'escaliers en élément métallique, à peindre.
Dans l'entrée, ensemble boîte aux lettres, plaque parlophone et boutons de sonnerie, suivant plan de décoration des communs.

Article 24. Peinture.

Uniquement dans les zones communes à l'exception du sous-sol.

Article 25. Papier peint.

Non prévu.

Article 26. Jardin.

Aménagement suivant le plan du promoteur.

Article 27. Décoration des parties communes.

Comme dans toutes ses réalisations le constructeur donnera aux parties communes un cachet particulièrement étudié tant pour les parties extérieures qu'intérieures.

Article 28. Cuisine.

Il est prévu un bloc de cuisine d'une valeur de 2750 Euros . A choisir dans la gamme du promoteur.

Article 29. Ventilation. Extraction .

Dans les locaux : w.c., salle de bains, cuisine, buanderie.

Article 30. Remarques

Les fissurations provenant des retraits normaux des matériaux dues à la dilatation et au tassement normal du bâtiment ne peuvent en aucun cas, être considérées comme des défauts ou vices de construction et dès lors ne peuvent prétendre à réparation ou dommage.

Il est conseillé de tapisser les murs, dans la plus large mesure au moyen de papier peint, ou d'appliquer de la peinture sur papier et non directement sur des enduits.

Il est formellement interdit de raccorder, la hotte ou le séchoir dans les conduits de ventilation .

Les plafonnages des parties privés sont prévus pour des travaux de peinture c'est à dire l'égrenage de la surface et enduit de peinture le tout à réaliser par l'acquéreur.

Tous suppléments sera majoré par le promoteur de 15 % pour faire garantie....ch

ENREGISTRE A NIVELLES
Quatre rôle(s) sans renvoi(s)
le deux juillet 2002
Vol. 39 folio 34 case 4
Reçu : huit-cent cinq euros
(25)
Le Receveur.

Province du BRABANT WALLON

Arrondissement de NIVELLES

Commune de GENAPPE

SU/ID/sd/55

Formulaire B

Annexe 31 - Art. 43 (A)

PERMIS DE BATIR

REGISTRE PERMIS DE BATIR N° 173/2001

Réf. N° Urbanisme: Plan Communal d'Aménagement de Genappe-Centre du 29/09/56

DELIBERATION DU COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS DU 31 DECEMBRE 2001

Présents : M. G. COURONNE, Bourgmestre-Président,
MM. H. TUBIERMONT, A. DUBOIS, V. GIRBOUX, Echevins,
Mme A.-M. LECLERCQ-DELIL, Secrétaire.

Absents : Mme H. DE GIETER, M. J. MEVISSE, Echevins.

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par la **S.A. MORLEGHEM-BLONDIAU représentée par Monsieur DEMULDER**, rue de la Maladrie, 34 à 7060 SOIGNIES, relative à un bien sis **rue Louis Lalieux à 1470 GENAPPE, cadastré section A, n° 24 e 2, v, w,** et tendant **à construire un immeuble à appartements ;**
Attendu que l'avis de réception (B) de cette demande porte la date du 28 septembre 2001;
Vu les articles 301 à 304 (C)du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, déterminant la forme des décisions en matière de permis de bâtir;
Vu l'article 90,8° (C) de la loi communale;
Vu les articles 232 à 239 (C) et 247 à 253 (C) du Code précité organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir;
Vu la situation du bien en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 01/12/81 ;
Vu l'article 26 nouveau du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
Considérant que le projet est conforme à la destination de la zone d'habitat ;
Attendu qu'il existe pour le territoire où se trouve situé le bien un plan particulier d'aménagement (D) approuvé par arrêté royal du 29/09/56;
Attendu que le bien se situe sur 3 mètres en zone de recul sur l'alignement, sur 15 mètres en zone résidentielle en ordre contigu et pour le solde en zone de cours, jardins, prairies, vergers et cultures au Plan Communal d'Aménagement de Genappe-Centre approuvé par arrêté royal du 29/09/56 ;
Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du plan particulier d'aménagement de Genappe-Centre ;
Vu le projet de révision partielle de modification du périmètre du plan communal d'aménagement n° 1 dit « village »adopté définitivement par le Conseil communal en date du 28 août 2001 ;
Considérant que le projet est conforme aux prescriptions dudit projet de révision partielle de modification du périmètre du plan communal d'aménagement n° 1 dit « village » ;
Vu le rapport de prévention incendie sous réf. 011128/JPL/042/RV ;
Vu l'avis de BELGACOM du 22 octobre 2001 ;
Vu l'avis de l'IECBW du 2 novembre 2001 ;
Vu l'avis de SEDILEC-SEDITEL du 8 novembre 2001 ;
Vu le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
Considérant que l'implantation de l'immeuble se fait dans l'alignement créé par les habitations voisines cadastrées section A, n°s 24 a 2, 24 d 2 et 24 c 2 ;
Considérant que la construction, de par sa hauteur et sa profondeur, ne semble pas porter préjudice à la propriété voisine cadastrée section A, n° 24 a 2 ;
Considérant que la volumétrie et le gabarit du projet se font dans le respect du caractère architectural de la rue ;
Considérant que la façade avant du projet devrait faire l'objet de modifications ;

Considérant que l'immeuble dont objet est sis en bordure d'une voirie équipée, aménagée, dûment pourvue en eau, électricité et éclairage public;
Attendu que le bien se situe en zone égouttable et égouttée au PCGE ;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 15/10/98 portant réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduaires ;
Vu les règlements généraux sur les bâtisses (F);

ARRETE par 3 voix et une abstention :

ARTICLE 1er. - Le permis est **délivré** à la **S.A. MORLEGHEM-BLONDIAU représentée par Monsieur DEMULDER** qui devra :

1) **respecter les prescriptions du Plan Communal d'Aménagement de Genappe-Centre du 29/09/56;**

2) **modifier la façade avant de la manière suivante :**
- **supprimer la porte-fenêtre du rez-de-chaussée située à l'extrême droite de la façade, en y faisant face, et donnant sur un local buanderie ;**
- **réduire les largeurs de toutes les fenêtres à 90 cm, au lieu de 1.00 m, afin d'accentuer la verticalité des baies ;**
- **supprimer, pour toutes les fenêtres du rez-de-chaussée, les allèges vitrées ;**
- **supprimer la lucarne arrondie centrale et réaliser l'éclairage de la même manière que sur la partie de droite du bâtiment ;**

Voir plan correctif de la façade en annexe ;

3) **la mise à exécution du permis d'urbanisme est subordonnée à l'approbation par le Collège des Bourgmestre et Echevins d'un plan d'aménagement des abords du côté de la façade avant : les avant-cours seront aménagées dans le même esprit que les autres avant-cours de la rue et seront entourées de murets bas ;**

4) **les travaux suivants constituent les charges d'urbanisme à réaliser aux frais du demandeur en vertu de l'article 86 du C.W.A.T.U.P. :**
- **le respect de l'avis de l'Intercommunale SEDILEC-SEDITEL du 08 novembre 2001 ;**
- **le respect de l'avis de BELGACOM du 22 octobre 2001 ;**
- **la reconstruction du trottoir le long de la rue L. Lalieux sous les directives du Service des Travaux communaux, et ce sur la longueur de la façade avant, dans le même matériau que celui qui existe ;**

5) **les réserves suivantes font également partie intégrante du permis :**
- **les matériaux à utiliser :**
- **mettre en œuvre des briques de façade de ton rouge brun de type local à l'exception des briques de ton jaune, de ton clair et des briques usinées de grand format ;**
- **un échantillon de brique de façade devra être déposé au service de l'urbanisme 15 jours avant le commencement des travaux aux fins d'approbation par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;**
- **les châssis seront de ton foncé. La couleur est à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins l'urbanisme 15 jours avant le commencement des travaux aux fins d'approbation ;**
- **respecter l'avis du Service Incendie du 28 novembre 2001 ;**
- **respecter les articles 414 et suivants du C.W.A.T.U.P. constituant le Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, notamment en ce qui concerne les accès et sanitaires de l'immeuble à usage multiples et les espaces privés et publics à l'usage des piétons;**
- **implanter les boîtes aux lettres à l'intérieur du bâtiment ;**
- **l'immeuble sera raccordé à l'aqueduc ;**
- **requérir auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins l'autorisation de raccordement à l'aqueduc ;**
- **le réseau d'égouttage sera pourvu d'une fosse septique toutes eaux conforme aux conditions sectorielles de fonctionnement définies dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 15.10.98 portant réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduaires. Un dégraisseur peut être installé. L'installation sera munie d'un système de by-pass de façon à pouvoir éventuellement être mise hors service et bipassée en amont ;**
- **un puisard de contrôle de minimum 40 x 40 cm à talon d'eau permanent sera placé à la limite du domaine public ;**
- **les eaux pluviales ne peuvent en aucun cas transiter par un des éléments composant l'unité d'épuration individuelle ;**
- **prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter l'écoulement d'eaux et de terres vers les fonds voisins et respecter le Code civil en cette matière;**

- **respecter le droit civil des tiers en matière de vues depuis les balcons notamment ;**
- **respecter les directives complémentaires annexées au permis relatives notamment au réseau d'égouttage et à la récupération de la taxe sur les eaux usées.**

ART.2. - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au delà du./..
ART.3.(G) - Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué, aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.
ART.4. - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.
ART.5. - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.
ART.6. - Si la procédure a été irrégulière, si son avis n'a pas été respecté ou si, son avis étant réputé favorable par défaut, il estime que le permis est de nature à compromettre la destination générale de la zone ou son caractère architectural, le Fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement wallon le recours visé à l'article 119, § 2 (art. 108, § 4).

EXTRAIT
DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
ET DE L'URBANISME

Intervention du Fonctionnaire délégué

Art.42. - § 4. Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le Fonctionnaire délégué. Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis.

Le Fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans la négative, il suspend la décision du Collège et en adresse notification à celui-ci et au demandeur dans les quinze jours qui suivent la réception du permis.
Dans les quarante jours de la notification, l'Exécutif annule s'il y a lieu. Faute d'annulation dans ce délai, la suspension est levée.
Le permis doit reproduire le présent alinéa.

Péremption du permis

Art.49. - Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est périmé.
Toutefois, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut, à la demande de l'intéressé, proroger le permis pour une période d'un an.

Exécution du permis

Art.51. - § 2. Le permis délivré en application des articles 42, 42 bis et 43 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le Fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis doit reproduire le présent paragraphe.

Publicité

Art.51. - § 4. Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'Administration communale ou le Fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 68, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Nous vous prions de prendre connaissance de l'annexe à destination du citoyen.

Délivré à Genappe, le 30 janvier 2002

Par Ordonnance,
La Secrétaire communale,

A.-M. LECLERCQ-DELIL.

Le Bourgmestre,

G. COURONNE.

VILLE DE GENAPPE
COMMUNAUTÉ FRANÇAISE

059268 VT 2/KEL 05 NOV. 2001

Intercommunale des Eaux du Centre du Brabant Wallon s.c.r.l.

iecbw

rue de l'Abbaye, 8 • 1380 Lasne
☎ 02/634 03 50 • 🖷 02/633 32 50
T.V.A. BE 200.362.111 • R.C. Nivelles 5766
iecbw@iecbw.be • www.iecbw.be
Bureaux ouverts de 8h00 à 11h45
12h30 à 16h30

Lasne, le 2 novembre 2001

Monsieur G. COURONNE
Bourgmestre
Maison communale de et à
1470 GENAPPE

V/réf :SU/ID/sd/2007
N/réf :IN/01-445/YR/RB/01-d1042
Cc:

Objet: permis d'urbanisme 173/01 de la s.a. MORLEGHEM-BLONDIAU pour la construction d'un immeuble à appartements sis rue Louis Lalieux

Monsieur le Bourgmestre,

Par la présente et en réponse à votre demande d'avis sur le dossier qui a été déposé à l'Administration Communale, nous vous informons que la réalisation du projet en question ne pose aucun problème pour le raccordement à la distribution d'eau.

En restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'assurance de notre considération distinguée.

ir. Y. RENSON
Directeur général adjoint

G. HANCQ
Président

Vu et approuvé pour être annexé au permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en séance du 31/12/2001
POUR LE COLLEGE :
La Secrétaire communale,

A.-M. LECLERCQ-DEGIL

Le Bourgmestre,

G. COURONNE.

PU 173/2001

Ville de Genappe
06 NOV. 2001
Service urbanisme

BELGACOM

05/102 25 [illegible]

ADVANCED NETWORK SERVICES
Affaire suivie par : Fernand Gilsoul
Nos réf : NAM/LOT/088/PG.
Vos réf : SU/ID/sd/2007

Administration Communale
Collège des Bourgmestre et Echevins

Rue de Bruxelles, 38

1470 Genappe

Namur, le 22 octobre 2001.

Concerne: Aménagement d'un immeuble à appartements rue Louis Lalieux à Genappe.

Messieurs,

Suite à votre lettre sous rubrique, je vous informe que l'infrastructure de Belgacom, à l'heure actuelle, est suffisante à l'endroit concerné pour permettre de nouveaux raccordements.

En ce qui concerne la pose des raccordements particuliers en domaine privé, il est recommandé aux constructeurs de placer une gaine d'attente (Ø conseillé : 50 mm), munie d'un fil de tirage, perpendiculairement à la voirie, entre celle-ci et le bâtiment à raccorder, afin d'éviter des frais inutiles, d'une part et de ne plus détériorer les abords après la construction, d'autre part. Il est également demandé de mettre à notre disposition un local technique accessible afin d'y placer la boîte de répartition.

En outre, je vous saurais gré d'attirer l'attention des futurs acquéreurs sur le fait que les travaux de terrassement **en domaine privé** ne sont plus compris dans les frais de mise à la disposition par Belgacom de la ligne téléphonique. Ces frais sont dorénavant facturés au client au prix de 500,-FB (hors TVA) par mètre courant de tranchée en terre-plein, augmentés des frais de repavage en cas de revêtements spéciaux. A noter que, pour des raisons de sécurité, les câbles téléphoniques doivent être écartés de 0,50 m des câbles électriques (à moins que chaque câble soit placé dans un tuyau de protection séparé).
L'entrepreneur chargé des travaux devra introduire, préalablement à toute intervention, une demande de plans de repérage afin de veiller à la sauvegarde de nos installations en place.

Vous nous obligeriez en suggérant au(x) futur(s) constructeur(s) de prendre contact avec nos **services à la clientèle** aux numéros de téléphone repris ci-après (appel gratuit) avant l'exécution des travaux :

Besoins personnels et à domicile :	**0800 - 33800**
Besoins professionnels :	**0800 - 33500**

Je vous remercie d'avance et vous prie d'agréer, Messieurs, l'assurance de ma considération distinguée.

Vu et approuvé pour être annexé au permis d'urbanisme délivré par
le Collège des Bourgmestre et Echevins en séance du 31/12/2001
POUR LE COLLEGE
La Secrétaire communale,

A.-M. LECLERCQ-DELIL

Le Bourgmestre,

G. COURONNE

Thierry de Neckere,
Local Planning & Engineering Manager

Local Plannin
Rue Léanne,
B-5000 Namu
Tél : +32 08
Fax : +32 08

PV 173/2001

SEDILEC
SEDITEL
Associations intercommunales coopératives
régies par la législation sur les intercommunales.
Centre d'exploitation : Av. Jean Monnet 2, 1348 Louvain-La-Neuve
Téléphone : (010) 48 66 11
Téléfax : (010) 48 68 55

Louvain-la-Neuve, le 08/11/2001

05[illegible]65 12 NOV. 2001

Collège des Bourgmestre et
Echevins de la ville de et à

B-1470 Genappe

Nos réf.: BE\COMMUNE\211394\fc
Vos réf.: SU/ID/sd/2007 Mme Deneef

Votre correspondant: Francis Leclau ✆ 010/486718

Ville de Genappe
13 NOV. 2001
Service urbanisme

Mesdames, Messieurs,

Concerne : Demande de permis d'urbanisme relative à la construction d'un immeuble à 13 appartements, situé rue Louis Lalieux.

En réponse à votre courrier du 16/10/, nous vous communiquons notre avis quant aux possibilités de fourniture en électricité, gaz et télédistribution.

ELECTRICITE

Le branchement de cet immeuble ne peut se réaliser sur le réseau existant et nécessite une extension du réseau BT.

D'autre part, il y aura probablement lieu de déplacer, à charge du demandeur, le poteau électrique n° 394.

GAZ

Le branchement de cet immeuble peut normalement se réaliser au départ du réseau existant.

Vu et approuvé pour être annexé au permis d'urbanisme délivré par
le Collège des Bourgmestre et Echevins en séance du 31/12/2001
POUR LE COLLEGE:
La Secrétaire communale, Le Bourgmestre,

A.-M. LECLERCQ-DELL[illegible] G. COURONNE.

PU 173/2001

Electrabel assure la distributio
en tant que partenaire privé
de vos intercommunales.
IME/35-

TELEDISTRIBUTION

Le branchement de cet immeuble nécessite une extension du réseau.

Nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de toute notre considération.

D.MOËS
Fondé de Pouvoirs

E. MOUREAU
Administrateur

A - Rapport de prévention incendie référence : 011128/JPL/042/RV

B - Etablissement concerné : SA MORLEGHEM-BLONDIAU
Construction d'un immeuble à appartements
Rue Louis Lalieux
1470 Genappe

060748 13 DEC. 2001

C - Etude réalisée le 28 novembre 2001

par Monsieur JP LADRIERE, Adjudant-Technicien en prévention au service incendie de la Ville de Nivelles, à la demande de Monsieur le Bourgmestre de la Ville de Genappe en date du 16 novembre 2001.

Le bien est cadastré à Genappe Section A, n°s 24 e2, v, w

Ville de Genappe
14 DEC. 2001
Service urbanisme

Le dossier comprend les plans :

- 1a : situation et implantation
- 2a : sous-sols (fondations)
- 3a : sous-sols (égouttage)
- 4a : rez-de-chaussée
- 5a : étage + 1
- 6a : étage + 2
- 7a : étage + 3
- 8a : coupe A-A, B-B, C-C
- 9a : coupes D-D, E-E
- 10a : façades

Vu et approuvé pour être annexé au permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en séance du 31/12/2001
POUR LE COLLEGE :
La Secrétaire communale, Le Bourgmestre,
A.-M. LECLERCQ-DELIL G. COURONNE.

PU 173/2001

- un dossier photo
- une demande de permis de bâtir
- un descriptif en quatre pages sur la mise en œuvre générale de la protection incendie

Réf. Service Incendie : 01/1629
Entrée le : 17 octobre 2001

Les plans sont datés, signés par le technicien en charge du dossier munis du sceau du service.

D - Rapport transmis à :

- Monsieur le Bourgmestre de et à Genappe

E - Le présent rapport comprend : 4 page (s)

Centre de Secours de Nivelles, Rue du Progrès 1a - 1400 Nivelles ☎ 067/41.18.30 011115/JPL/042/RV
Word/prevgen/Morleghem-Blondiau

F - Législation appliquée

AR du 07/07/1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire modifié par l'AR du 19/12/1997 MB-301297.

Annexe 1 : Terminologie ; annexe 2 : bâtiments bas
Annexe 5 : Réaction au feu des matériaux.

Ville de Genappe
14 DEC. 2001
Service urbanisme

G - Prescriptions à respecter

1. L'AR du 19/12/97 impose en son point 3.3 :

« 3.3 Parois verticales et portes intérieures

Pour les parois et les portes limitant ces compartiments se référer au 4.1 pour celles limitant des chemins d'évacuation se référer au 4.4.
Les parois verticales intérieures limitant les locaux ou l'ensemble des locaux à occupation nocturne présentent le même Rf que les éléments structuraux. Dans ces parois, les portes présentent Rf ½ h. ».

Toutes les portes d'entrée des appartements seront Rf 1/2h. Aux appartements avec living de 30,71 m² et 52,67 m² on a omis de spécifier la porte Rf 1/2h.

2. L'AR du 19/12/97 impose en ses points 4.4, 4.2.1, 4.2.2.3 et 4.2.2.4 :

« Les parois verticales intérieures éventuelles des chemins d'évacuation et les portes y donnant accès présentent Rf ½ h.

Cette exigence ne s'applique pas aux compartiments à occupation exclusivement diurne dont la superficie est inférieure à 1250 m².
L'évacuation des locaux ou ensemble de locaux à occupation nocturne se fait par des chemins d'évacuation dont les parois verticales et les portes présentent un Rf ½ h. »

« 4.2.1 Généralités

Les escaliers qui relient plusieurs compartiments sont encloisonnés. Les principes de base énoncés au 2 «Compartimentage et Evacuation » et les dispositions qui suivent leur sont applicables. »

« 4.2.2.3. A chaque niveau, la communication entre le compartiment et la cage d'escaliers est assurée par une porte Rf ½ h
L'accès direct à chaque niveau du duplex vers la cage d'escaliers n'est pas exigé, à condition que :

- la superficie totale du compartiment soit inférieure ou égale à 300 m²
- La superficie du niveau du duplex qui donne directement accès vers la cage d'escaliers soit supérieure à la superficie de l'autre niveau du duplex »

«4.2.2.4 Si plusieurs compartiments se trouvent dans un même plan horizontal, ils peuvent avoir une cage d'escaliers commune à condition qu'elle soit accessible de chaque compartiment par une porte Rf ½ h sollicitée à la fermeture ou à fermeture automatique en cas d'incendie. »

Prévoir l'encagement de la cage d'escalier. Prévoir des portes Rf 1/2h sollicitées à la fermeture à chaque niveau entre cage d'escaliers et palier.

3. L'AR du 19/12/97 impose en son point 4.2.2.5 :

Centre de Secours de Nivelles, Rue du Progrès 1a - 1400 Nivelles ☎ 067/41.18.30 011115/JPL/042/RV
Word/prevgen/Morleghem-Blondiau

«4.2.2.5. Les cages d'escaliers desservant les sous-sols ne peuvent être dans le prolongement direct de celles desservant les niveaux situés au-dessus du niveau d'évacuation.
Toutefois ces cages peuvent être superposées si :

1) les parois qui les séparent, présentent la même résistance au feu que celles des parois intérieures des cages d'escaliers
2) l'accès de chacune d'elle se fait par une porte Rf ½ h sollicitée à la fermeture ou à fermeture automatique en cas d'incendie »

Les cages d'escaliers accédant aux étages et aux sous-sol doivent être différenciées (Cf. point 2 « l'accès à chacune d'elle ... »).

Ville de Genappe
14 DEC. 2001
Service urbanisme

4. L'AR du 19/12/97 impose en son point 5.1.4.2 :

« 5.1.4.2 Local de réception des ordures

Ses parois présentent Rf 1 h. Si ce local ne débouche pas à l'air libre, son accès est assuré par une porte Rf ½ h sollicitée à la fermeture. »

Pour rappel.

5. L'AR du 19/12/97 impose en son point 5.1.5.1 et 5.1.5.2 :

« 5.1.5.1. Gaines verticales

Leurs parois présentent Rf 1 h.
La section d'aération libre de la gaine est au moins égale à 10 % de la section totale horizontale de la gaine avec un minimum de 4 dm².
Les trappes et les portillons d'accès à ces gaines présentent Rf ½ h.
Ces gaines peuvent être placées dans les cages d'escaliers.

Toutefois, leurs parois peuvent présenter Rf ½ h si les gaines peuvent être compartimentées à chaque niveau par des écrans horizontaux présentant les caractéristiques suivantes:

- être en matériaux non combustibles
- occuper tout l'espace libre entre les oanalisations
- avoir Rf ½ h
Dans ce cas, les gaines ne doivent pas être aérées.

« 5.1.5.2. Gaines horizontales

Lorsqu'elles traversent des parois verticales pour lesquelles un Rf est imposé, les parois et les portillons d'accès à ces gaines présentent le même Rf ou comportent, dans le prolongement de chaque paroi Rf un élément de construction ayant le même Rf »

« 5.1.4.2 Local de réception des ordures

Ses parois présentent Rf 1 h. Si ce local ne débouche pas à l'air libre, son accès est assuré par une porte Rf ½ h sollicitée à la fermeture. »

Sur les plans, il est mentionné qu'il sera fait usage de grilles foisonnantes. Pour rappel, elles ne sont autorisées que pour des surfaces au maximum de 130cm².

6. L'AR du 19/12/97 impose en son point 6.1 :

« 6.1 Ascenseurs et monte-charge

6.1.1. Les ascenseurs et monte-charge ainsi que leurs gaines et les locaux de machines sont réalisés pour ce qui concerne les aspects relatifs à l'incendie conformément à la NBN E 52-014 ou NBN E 52- 018. L'ensemble constitué par une ou plusieurs gaines et par leurs paliers d'accès qui doivent former le sas pour les niveaux en sous-sol, est limité par des parois présentant Rf 1 h. Les portes entre le compartiment et le sas sont sollicitées à la fermeture automatique ou sollicitées à la fermeture en cas d'incendie et présentent Rf ½ h.

Centre de Secours de Nivelles, Rue du Progrès 1a - 1400 Nivelles ☎ 067/41.18.30 011115/JPL/042/RV
Word/prevgen/Morleghem-Blondiau

6.1.2. Aucun dispositif d'extinction ne peut se trouver dans la (ou les) gaine(s).

6.1.3. Les parois séparant les locaux des machines des ascenseurs électriques des autres locaux présentent Rf ½ h. Si la porte ou la trappe du local des machines donne accès à l'extérieur du bâtiment, elle présente Rf ½ h
Si elle est habituellement verrouillée, il faut prévoir à proximité, un coffret vitré, fermé, qui en contient la clef. Les locaux de machines et les gaines d'ascenseurs doivent être pourvus d'une ventilation naturelle avec prise d'air à l'extérieur.
Les orifices de ventilation présentent une section minimale de 1 % de la section horizontale de la gaine correspondante.
Lorsque des locaux de machines sont situés à des niveaux différents, lesgaines d'ascenseurs correspondant chacun d'eux sont séparées par des parois Rf ½ h. »

6.1.4. Les ensembles de portes palières doivent avoir une stabilité au feu et une étanchéité au flammes de ½ h suivant la NBN 713-020. Cette évaluation sera faite en exposant au feu la face située du côté du palier.

Pour rappel (Attention : pour les paliers du sous-sol et des étages prévoir porte Rf 1/2h (voir remarque ci-dessus).

I - Conclusions

Le Service Incendie donne un AVIS FAVORABLE pour le présent projet moyennant le respect des remarques ci-dessus.

Le Technicien en Prévention

Adj. JP Ladrière

Le Chef de Service

Cpt D. De Zutter

Enregistré à Nivelles quatorze rôles sans renvois le deux juillet 2002 volume 39 folio 34 case 4. Reçu: vingt cinq euros. Le Receveur, s. F.Mayné.

Centre de Secours de Nivelles, Rue du Progrès 1a - 1400 Nivelles ☎ 067/41.18.30 011115/JPL/042/RV
Word/prevgen/Morleghem-Blondiau