

PLACE WIERTZ 2
5000 NAMUR

Téléphone : 081.72.36.54 Fax : 081.72.36.59

Copropriété :

ACP 437 CHANTILLY & RICHELIEU (0437)

AV COMTE DE SMET DE NAYER 1/2

5000 NAMUR

BCE: 0872296551

Bilan de la copropriété 31/12/2021

Désignation	Débit	Crédit
Fonds de roulement		43312.31
Réserve travaux suite AG 2019		143873.00
Fonds de réserve		96763.18
Fonds reçus Fédérale arrière		72794.00
Fonds reçus Fédérale avant		214217.52
Appels Travaux adhérents arr.		888.68
Appel travaux adhérents avant		161.75
Appel non adhérents arrière		97206.00
Provision balcons appts 21+24		18270.08
Appel non adhérents avant		485382.38
Travaux effectués arrière	364797.13	
Travaux effectués avant	375007.41	
Fournisseurs		12995.30
Notes de crédit à recevoir		16.77
Appel sur charges		90000.00
Sinistre S-0817-L03181-01-L13	43.71	
Sinistre S-0820-B137-0001		17.88
Sinistre S-021B-1111-001	42.60	
Compte attente	18.27	
Conciergerie 2 Schollaert	6059.54	
Arrondis de répartition	0.16	
Vue BE55 0688 9206 2244	92806.64	
Epargne BE88 0882 5101 1541	26044.83	
Virements internes		12093.69
Frais de rappels		96.74

Copropriétaires débiteurs	11337.10	
Copropriétaires créditeurs		17106.25

Charges de l'exercice	429038.14	
T O T A U X	1305195.53	1305195.53

CHANTILLY & RICHELIEU
Avenue Comte De Smet De Nayer, 1/2
5000 NAMUR
N° ent. : 0872.296.551
Exercice : du 01/01/2023 au 31/12/2023

Bilan avant répartition au 31/12/2023

Date d'édition : 16/04/2024 14:31:36

ACTIF		PASSIF	
4101 - Copropriétaires - Fonds de roulement	55 342.83	100000 - Fonds de roulement	43 312.31
414 - Notes de crédit à recevoir	64.20	14 - Résultat exercice	66 044.74
490 - Charges à reporter	362.78	160000 - Fonds de réserve	134 061.54
499006 - Travaux effectués arrière	294 252.92	160010 - Réserve travaux suite AG 2019 arrière	143 873.00
499007 - Travaux effectués avant	640 810.55	160020 - Fonds reçus Fédérale arrière	2 249.79
499602 - Sinistre chez Monsieur MAES venant du WC de DEMONCEAU	155.63	160030 - Fonds reçus Fédérale avant	139 726.18
499604 - Sinistre chez Maes venant de la décharge commune	433.28	160040 - Fonds de réserve - Emménagement-Déménagement-Amende	11 807.13
499605 - Infiltrations chez Monsieur La Russa	625.00	440 - Fournisseurs	11 889.30
499606 - Sinistre humidité chez LA RUSSA et GODELAINE	395.00	499000 - Compte d'attente	140.28
550 - Compte épargne (Réserve)	58 615.86	499003 - Appel non adhérents arrière	97 206.00
GKCCBEBB BE88 0882 5101 1541	58 615.86	499004 - Provision balcons appts 21+24	9 656.89
551 - Compte vue (Roulement)	94 291.49	499005 - Appel non adhérents avant	485 382.38
GKCCBEBB BE55 0688 9206 2244	94 291.49		
1 145 349.54		1 145 349.54	

AUX MEMBRES DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE ACP 437 CHANTILLY & RICHELIEU
AV COMTE DE SMET DE NAYER 1&2
5000 NAMUR

Namur, le 16 avril 2019

Concerne : Procès verbal d'assemblée générale ordinaire

Le **mardi 16 avril 2019** à 18h00, les propriétaires de la résidence ACP 437 CHANTILLY & RICHELIEU se sont réunis en assemblée générale ordinaire à la salle Le Ponty au Cinex rue Saint Nicolas 84 à Namur .

Les convocations ont été adressées par le syndic.

La séance est ouverte à 18h00, LE SYNDIC Mr Gendebien, représentant TREVI s.a. assure le secrétariat de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 24 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 40 forment 6003 / 10000 èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6,7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Copropriétaires présents :

Mme BAUDHUIN NICOLE (227) - Mme BERG ERNESTINE (252) - Mme BREBOIS FABRO ADELMA (259) - M. et/ou Madame CASTEL TOMME INDIVISION (290) - M. COPIN GUY (238) représentant M. et Madame COULONVAUX BOURGEOIS OLIVIER (228), M. LAMBEAUX ROBERT (242) - M. et/ou Madame CUSTERMAN HAUBRUGE PIERRE ET YVETTE (239) - M. DUMONCEAUX ADRIEN (232) - Mme ELIAS CARINE (242) - Mme FLORENCE MARIE JULIETTE (270) - SUCCESSION GUSTIN C/O MME WARNIER (264) représentant Mme WARNANT DETHISE EDITHE (263) - M. et Madame HUVELLE GOFFIN CHRISTIAN (233) représentant Mme GODELAINE CHRISTIANE (258) - Mme JACQUET DESCHAMP MARIE LOUISE (255) - M. et Madame MAES LAURENT RENE (255) représentant Mme JOSSELET LEROY LAURE (235), Mesdames LENZEN MOURY BRIGITTE ET CATHERINE (167), Mme SADZOT MICHAUX ANDREE (445) - M. TOUSSAINT Joseph (275) représentant M. et Madame RICHARD FABIENNE (228) - M. et Madame VANHOYE ELIAS PASCAL, CARINE ET HELENE (166) - M. VIATOUR PIERRE (240) - Mme D OTREPPE DE BOUVETTE DIANE (289)

Copropriétaires représentés :

M. et Madame COULONVAUX BOURGEOIS OLIVIER (228), Mme GODELAINE CHRISTIANE (258), Mme JOSSELET LEROY LAURE (235), M. LAMBEAUX ROBERT (242), Mesdames LENZEN MOURY

BRIGITTE ET CATHERINE (167), M. et Madame RICHARD FABIENNE (228), Mme SADZOT. MICHAUX ANDREE (445), Mme WARNANT DETHISE EDITHE (263),
sont présents ou représentés : **25 / 40 copropriétaires, totalisant
6392 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

M. BUCHET BENOIT (228), Mme COP-BECHOUX W (261), Mme COUTELLIER JACQUELINE (234), M. DAVREUX BERNARD (258), Maître DE GOBERT DE SARDANS DEBORAH (239), Mme GILLARD MICHELINE (233), M. HESBOIS OPPENBROUWER FRANS (244), M. IBRAHIM EROL (237), M. et/ou Madame LA RUSSA - MORGANO Giuseppe (252), M. LECOCQ PAUL (234), , Docteur LESSIR V (227), Mme ROISIN PAULINE (244), M. et Madame ROUART COUVREUR JEAN-MARIE ET ANNE (290), M. TIRTIAUX ALAIN (282),
sont **absents ou non représentés :15 / 40 copropriétaires, totalisant**

tantièmes généraux.

3618 / 10000

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Arrive(nt) en cours d'assemblée :

COUTELLIER JACQUELINE (234, 18:29:00 Vote n°3) - LA RUSSA - MORGANO Giuseppe (252, 18:19:00 Vote n°3) - M. LEGROS JEAN-PIERRE (245)

01 Nomination du Président de séance (CC Art 577-655)

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la président(e) de séance.

L'Assemblée générale désigne en qualité de président(e) de séance : Mr Viatour M. VIATOUR PIERRE

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

02 Désignation des Scrutateurs

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Scrutateurs.

L'Assemblée générale désigne en qualité de Scrutateur(s) : mme CopinM. COPIN GUY

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

03 Rapport des commissaires et approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 31/12/2018

L'Assemblée générale prend connaissance du rapport du Commissaire aux comptes.

L'Assemblée générale est ensuite invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 31/12/2018.

Le syndic demande aux copropriétaires de payer avec la communication structurée fournie.

Le dossier contentieux avec Imact est évoqué. Une rencontre avec MR Remacle sera forcée en présence du syndic actuel et du commissaire aux comptes et de membres du conseil. Mme Coutelier et Mme Gustin évoquent des problèmes similaires dans d'autres copropriétés.

Arrivent en cours de résolution : COUTELLIER JACQUELINE (234) (18:29:00) - LA RUSSA - MORGANO Giuseppe (252) (18:19:00) - M. LEGROS JEAN-PIERRE (245)

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

04 Rapport et décharge aux membres du Conseil de Copropriété

04 Rapport et décharge aux membres du Conseil de Copropriété

Après avoir pris connaissance du rapport du conseil, l'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice de leur mission en 2018

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

05 Décharge aux Commissaires aux comptes

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au Commissaire aux comptes pour l'exercice de sa mission en 2018.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

06 Décharge au Syndic

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au syndic pour l'exercice de sa mission en 2018.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

07 Nomination du Conseil de Copropriété (maximum 4 membres - candidatures - vote nominatif) *

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation des membres du Conseil de Copropriété conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine Assemblée générale ordinaire:

on fait acte de candidature :

Mr Maes, Mme Florence, MR Huvelle, Mr Copin, Mme Elias.

Récolte 100% des voix : Mr Copin, MR Huvelle, Mme Florence.

Mr Maes recollecte tous les voix sauf 5792/6489

Mme Elias recollecte 1983 voix sur 6489

Sont nommés les 4 membres ayant recollecté le maximum de voix soit :

Mr Maes, Mme Florence, MR Huvelle, Mr Copin

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

08 Nomination du ou des Commissaires aux comptes

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Commissaire(s) aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un Commissaire aux comptes professionnel.

L'Assemblée générale nomme Mr Huvelle et Mr Copin au poste de Commissaire(s) aux comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée générale à laquelle il fera rapport. Le Syndic émet toutes réserves quant aux documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

En cas d'impossibilité pour le ou les commissaires d'exercer leur mission, le conseil sera chargé de cette tâche.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

09 Reconduction du mandat du Syndic

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la reconduction du mandat du Syndic TREVI, pour une durée de 2 ans jusqu'au 30 juin 2021 sans indexation et aux mêmes conditions.

Les prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

10 Contrats d'entretien et de fournitures régulières (CC Art. 577-8 §4, 14°)

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats en cours.

Techem propose le renouvellement de son contrat pour 10 ans. Le dossier sera étudié et mandat est donné au conseil pour signer le contrat.

Les fournisseurs de gaz et d'électricité seront consultés.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

11 Budget Prévisionnel (CC Art. 577-8§4, 18°)

Le Syndic a communiqué aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif. Ce budget est fixé à

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

12 Dépenses courantes - Fixation des appels de provisions

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le budget annuel de l'exercice (exercice en cours): .80.000..€ qui sera appelé en 4 fois 20.000€ jusqu'à la prochaine AG

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

13 Fixation du fonds de réserve

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'augmentation du fonds de réserve qui sera appelé comme suit 4 x 8.000 € jusqu'à la prochaine assemblée

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

14 Fixation de l'enveloppe budgétaire pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non conservatoires mais relevant de l'intérêt général de la Copropriété. Proposition du Syndic : 2.000 €

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la mise à disposition pour le Syndic, sous la surveillance du Conseil de Copropriété, d'une enveloppe budgétaire pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non conservatoires mais relevant de l'intérêt général de l'Association des Copropriétaires.

Montant: 2.000.€

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

15 Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I) : Modifications / ajouts de dispositions

La Nouvelle loi sera d'application.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

16 Modification des statuts - Point d'Information

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

17 Précision sur les travaux votés à l'AG du 26-02-2019

Les frais de ^ocoordinations et sécurités sont de 1.600€ HTVA Le coordinateur proposé est MR Delrue
Les frais de cahier des charges sont de 3.100€
Les frais de suivi de chantier sont de 4.5% du montant des travaux.
Le montant du chantier est de 279.490,50€ HTVA

	0%	6%	21%	
coordination sécurité	1.600,00		336,00	1.936,00
Cahier des charges	3.100,00	0		3.100,00
contrat entreprises	279.490,50		16.769,43	296.259,93
suivi chantier 4,5%	12.577,07	0		12.577,07
Total chantier		313.873,00		
emprunt ou cash		170.000,00		
prélèvement fonds de réserve		143.873,00		

L'assemblée insiste pour que les travaux des réfections des 2 balcons test soit réalisé par l'entrepreneur avant la signature du contrat.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

18 Travaux : Placement d'un système de détection incendie et de portes coupe feu

Des devis seront demandés pour des détecteurs et boutons poussoir.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

19 Suppression des conduites de gaz privées

Le syndic signale que les conduites de gaz présentent ^sent en chape et en mur sont corrodées.
Le constat a été fait lors de travaux qu'il y a un risque important.
La suppression des compteurs de passage se fera au plus tard le 31 décembre 2019.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Fin de l'assemblée à 20h30

Signatures

Président

scrutateurs

secrétaires

Propriétaires





TREVI

TREVI NAMUR SA

T : + 32 (0)81 72 36 54 - F : + 32 (0)81 72 36 59 - namur@trevi.be
Place Wiertz 2 - 5000 Namur

ACP 437 CHANTILLY & RICHELIEU (0437)
AV COMTE DE SMET DE NAYER 1&2
5000 NAMUR

A Namur, 02/04/2019

BUDGET PREVISIONNEL 2019

Pour l'exercice du : 01/01/2019 Au : 31/12/2019

BCE : 0850085333

Montants en €	Charges Exercice N-1	Charges Du 01/01/2018 Au 31/12/2018	Budget Du 01/01/2019 Au 31/12/2019
0100 ADMINISTRATION	8956.08	9120.00	9200.00
0200 FRAIS DE COPROPRIETE	1146.14	1377.63	1500.00
0300 ASSURANCES	9853.04	11190.99	11500.00
0400 ASCENSEURS	3311.93	3395.85	3500.00
0500 TRAVAUX ASCENSEURS	428.24		0.00
1400 CHAUFFAGE		-1175.38	0.00
1600 EAU	85.50		0.00
1700 REPARTITION CHAUFFAGE ET EAU	33627.46	37957.93	37000.00
1800 ELECTRICITE COMMUNS	3232.07	2412.23	2500.00
3000 ENTRETIEN ET DEPANNAGE	1883.63	1679.41	1800.00
3100 TRAVAUX	2114.11	1207.26	0.00
4100 PERSONNEL	12076.44	12816.65	13000.00
TOTAL GENERAL	76714.64	79982.57	80000.00

ACP 437 CHANTILLY & RICHELIEU
Association des copropriétaires de l'immeuble ACP 437 CHANTILLY & RICHELIEU
AV COMTE DE SMET DE NAYER 1&2 à 5000 NAMUR
(Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0872.29.65.51)

Assemblée générale ordinaire du mardi 15 septembre 2020

PROCES VERBAL

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence ACP 437 CHANTILLY & RICHELIEU se sont réunis en assemblée générale ordinaire à l'adresse suivante: salle Le Ponty au Cinex rue Saint Nicolas 84 à Namur

Ouverture de la séance

La séance est ouverte à 17h30 par Philippe Thyoux, représentant TREVI SERVICES S.A. et qui assure le secrétariat de séance.

Convocations

Les convocations ont été adressées par le Syndic.

Composition de l'assemblée générale – liste de présences

Sont présents, représentés ou absents les copropriétaires dont les noms et les quotités qu'ils détiennent sont repris dans la liste de présences qui est signée par chacun des copropriétaires ou leurs mandataires.

Cette liste de présences (et les procurations) est déposée sur le bureau et d'une copie peut être obtenue sur simple demande au Syndic.

Quorums


Il résulte de la liste de présences que 28 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 40 et forment 7074 / 10000 èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

L'assemblée générale est reconnue valablement constituée et apte à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.



Page 1 sur 6



Copropriétaires présents :

Mme BAUDHUIN NICOLE (227) - Mme COP-BECHOUX W (261) - M. COPIN GUY (238) représentant M. et/ou Madame CASTEL TOMME INDIVISION (290), M. LAMBEAUX ROBERT (242), Mesdames LENZEN MOURY BRIGITTE ET CATHERINE (167) - M. et/ou Madame CUSTERMANS HAUBRUGE PIERRE ET YVETTE (239) - Mme D OTREPPE DE BOUVETTE DIANE (289) - DARAS Danièle (0) représentant Mme BERG ERNESTINE (252) - M. DAVREUX BERNARD (258) représentant Mme WARNANT DETHISE EDITHE (263) - De RUYDS DOMINIQUE (0) représentant Mme COUTELLIER JACQUELINE (234) - M. DUMONCEAUX ADRIEN (232) - Mme ELIAS CARINE (242) - Mme FLORENCE MARIE JULIETTE (270) représentant Mme JOSSELET LEROY LAURE (235) - SUCCESSION GUSTIN C/O MME WARNIER (264) - M. et Madame HUVELLE GOFFIN CHRISTIAN (233) représentant Mme GODELAINE CHRISTIANE (258) - Mme JACQUET DESCHAMPS MARIE LOUISE (255) - M. et/ou Madame LA RUSSA - MORGANO Giuseppe (252) - M. LAVIGNE ERIC (233) - M. et Madame MAES LAURENT RENE (255) représentant M. et/ou Madame HESBOIS FRANZ et MARTINE (244), Mme SADZOT MICHAUX ANDREE (445) - M. et Madame ROUART COUVREUR JEAN-MARIE ET ANNE (290) - M. et Madame VANHOYE ELIAS PASCAL, CARINE ET HELENE (166) - M. VIATOUR PIERRE (240) -

Copropriétaires représentés :

Mme BERG ERNESTINE (252), M. et/ou Madame CASTEL TOMME INDIVISION (290), Mme COUTELLIER JACQUELINE (234), Mme GODELAINE CHRISTIANE (258), M. et/ou Madame HESBOIS FRANZ et MARTINE (244), Mme JOSSELET LEROY LAURE (235), M. LAMBEAUX ROBERT (242), Mesdames LENZEN MOURY BRIGITTE ET CATHERINE (167), Mme SADZOT MICHAUX ANDREE (445), Mme WARNANT DETHISE EDITHE (263),

sont présents ou représentés : 28 / 40 copropriétaires, totalisant 7074 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

Mme BREBOIS FABRO ADELMA (259), M. BUCHET BENOIT (228), M. et Madame COULONVAUX BOURGEOIS OLIVIER (228), Maître DE GOBERT DE SARDANS DEBORAH (239), M. IBRAHIM EROL (237), M. LECOCQ PAUL (234), M. LEGROS JEAN-PIERRE (245), M. et Madame RICHARD FABIENNE (228), Mme ROISIN PAULINE (244), INDIVISION SPILLIAERT BRUNO ET FILS (227), M. TIRTIAUX ALAIN (282), M. TOUSSAINT Joseph (275),

sont absents ou non représentés : 12 / 40 copropriétaires, totalisant 2926 / 10000 tantièmes généraux.

Ordre du jour

01 Nomination du Président de séance (Art 577-6§8 CC)

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du président, à savoir : M VIATOUR

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

02 Désignation des scrutateurs (Art 577-6§8 CC)

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la président(e) de séance, à savoir :
Mme COPIN

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

03 Travaux de la façade avant : présentation par le conseiller technique de la copropriété : M l'architecte Gilbert (Art 577-6§8 CC).

L'architecte GILBERT expose les travaux réalisés en façade arrière et leur coût.

Il explique les suppléments qui ont été nécessaires pour sécuriser les terrasses arrières notamment.

Il expose ensuite les travaux en cours de la deuxième phase (façade avant).

La première phase coté square Masson est en cours de réalisation. Il explique les suppléments nécessaires et dont il faudra nécessairement tenir compte pour la phase deux et trois

La deuxième phase sera exécutée à partir de fin septembre 2020

La troisième phase sera réalisée en 2021.

Arrive en cours de résolution : LEGROS JEAN-PIERRE (245) (18:13:00) -

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

04 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 31/12/2019.

L'assemblée générale prend connaissance du rapport du Commissaire aux comptes.

L'assemblée générale est ensuite invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 31/12/2020.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 166 quotités.

Ont voté contre : VANHOYE ELIAS PASCAL, CARINE ET HELENE (166),

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

05 Contentieux avec IMACT : rapport du syndic et du conseil de copropriété sur la proposition transactionnelle. Validation de la proposition négociée avec M Olivier Remacle (Immo Imact)

Après négociations avec M Viatour, M Olivier Remacle de Imact propose de couper la poire en deux et d'établir une N.C. de la moitié de la somme contestée à savoir la moitié de 7564.58 € c'est à dire 3782.29 €. Cette proposition constitue un geste commercial et ce sans aucune reconnaissance préjudiciable. Après accord de la copropriété pour solde de tout compte et présentation d'un bilan corrigé ne comprenant plus le poste litigieux, M Remacle établira la note de crédit.

La seconde moitié de 3782.29€ sera prélevée dans le fonds de réserve.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

06 Décharge au Commissaire aux comptes.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux Commissaires aux comptes pour l'exercice de sa mission du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

07 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice de leur mission du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

08 Décharge au Syndic.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au syndic pour l'exercice de sa mission du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

09 Nomination du Commissaire aux comptes.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Commissaire(s) aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un Commissaire aux comptes professionnel.

L'assemblée générale nomme Messieurs Huvelle et Copin au poste de Commissaires aux comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée générale à laquelle il fera rapport. Le Syndic émet toutes réserves quant aux documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

10 Nomination du Conseil de Copropriété. Maximum 4 membres. Candidatures à signifier à l'avance au syndic. Vote nominatif.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire:

Assesseur: M Maes [100%]

Assesseur: Mme Florence [100%]

Assesseur: M Copin [100%]

Assesseur: M Huvelle [100%]

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

11 Contrats d'entretien et de fournitures régulières (Art. 577-8 §4, 14°CC).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats en cours.

M. Copin demande de remettre en concurrence le contrat d'ascenseur, celui-ci est actuellement chez KONE

Suite à l'arrivée à l'échéance du contrat de location des calorimètres, une mise en concurrence a eu lieu entre TECHEM et ISTA. Le contrat a été reconduit chez TECHEM et ce pour une période de 10 ans. L'ensemble des Calorimètres seront remplacés lors du renouvellement du contrat

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

12 Contrat d'assurance incendie : rapport du syndic et du Conseil de Copropriété. Mandat au syndic et au conseil de copropriété pour valider les nouvelles conditions. En cas de sinistre, montant à partir duquel il n'y a pas de déclaration. Proposition 1000€.

- Concernant l'assurance incendie, l'assemblée décide de donner mandat au conseil de copropriété pour étudier les différentes propositions et choisir la plus intéressante pour la copropriété, à signer par le syndic.

- Concernant la déclaration de sinistres communs en cas de montant inférieur à 1000€, l'assemblée décide de ne pas déclarer ces dommages et de les faire couvrir par la copropriété.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

13 Travaux extraordinaires à prévoir (Art.577-8§1,18°).

Le Syndic informe l'assemblée générale qu'il a l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Les travaux à prévoir sont :

- cuve à mazout : enlèvement et mise à disposition du local

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

14 Budget Prévisionnel (CC Art. 577-8§4, 18°) et dépenses courantes - fixation des appels de provisions.

Le Syndic a communiqué aux copropriétaires un budget annuel estimatif. Ce budget est communiqué à titre indicatif.

A la suite de quoi, l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le budget annuel de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 pour un montant de 96000 € qui sera appelé de la manière suivante :

Trimestre 1 (01/01/2020 au 31/03/2020) : 20.000 € - déjà appelé
Trimestre 2 (01/04/2020 au 30/06/2020) : 20.000 € - déjà appelé
Trimestre 3 (01/07/2020 au 30/09/2020) : 20.000 € - déjà appelé
Trimestre 4 (01/10/2020 au 31/12/2020) : 36.000 € - à appeler

Ce budget servira de base aux appels de fonds effectués du 01/01/2021 au 31/12/2021 jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et appelé de la manière suivante :

Trimestre 1 (01/01/2021 au 31/03/2021) : 24.000 €
Trimestre 2 (01/04/2021 au 30/06/2021) : 24.000 €
Trimestre 3 (01/07/2021 au 30/09/2021) : 24.000 €
Trimestre 4 (01/10/2021 au 31/12/2021) : 24.000 €

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

15 Fixation du fonds de réserve (Art 577-5§3, alinéa 4 CC).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la constitution du fonds de réserve.

Le Syndic précise que le montant minimum du fonds de réserve annuel ne peut être inférieur à 5% des charges courantes de l'exercice précédent.

Par conséquent l'assemblée générale décide de fixer le fonds de réserve à 16.000€ appelé de la manière suivante :

Trimestre 1 (1er trimestre 2020) : 8.000 €
Trimestre 2 (2me trimestre 2020) : non appelé
Trimestre 3 (3me trimestre 2020) : non appelé
Trimestre 4 (4me trimestre 2020) : 8000€

La dotation du fonds de réserve du 1er trimestre 2021 sera de 8000€.

Les appels de fonds de réserve des 2eme, 3eme et 4eme trimestre seront de 8000€ également, si l'AGO d'avril 2021 ne peut se tenir. Ceux-ci pourront être modifiés lors de l'assemblée générale ordinaire de 2021.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

16 Fixation de l'enveloppe budgétaire pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non conservatoires mais relevant de l'intérêt général de la Copropriété. Proposition 2000 €.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la mise à disposition pour le Syndic, sous la surveillance du Conseil de Copropriété, d'une enveloppe budgétaire pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non conservatoires mais relevant de l'intérêt général de l'Association des Copropriétaires.


Montant: 2000€

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

17 Convention de syndic

M. Thyoux explique la situation par rapport à Trevi Legrand Namur. Le contrat liant l'ACP à Trevi Legrand Namur prendra fin au 30/06/2021.

Lors de l'assemblée générale de 2021 le contrat de syndic sera proposé à la reconduction sous l'entité Trevi Services S.A. avec une éventuelle mise en concurrence.



Page 5 sur 6

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

18 Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I) - Rappel

A la demande de l'assemblée générale, le Syndic rappelle les dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur:

- Le syndic enverra le détail du calcul des interets à M. VAN HOYE

- M. Legros expose son problème par rapport au déménagement de son locataire, à savoir que celui-ci a été expulsé par exploit d'huissier. Vu les relations avec son locataire, M. Legros n'a pu produire la facture du lift utilisé par son locataire lors de son déménagement. Le ROI stipule que lorsqu'aucune facture de lift n'est présentée au syndic par le propriétaire, celui-ci se voit attribuer une pénalité de 200€.

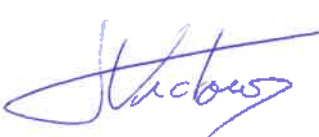

M. Legros demande donc, au vu de ce qu'il a exposé ci-dessus que l'on annule cette pénalité.

L'assemblée refuse

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h16.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9§2)

 M. VIATOUR	 M. THYUX
Président de séance	Secrétaire

 Mme COPIN	 M. REYE
Scrutateur	Administrateur



**TREVI
GROUP**

ACP 437 CHANTILLY & RICHELIEU

Association des copropriétaires de l'immeuble ACP 437 CHANTILLY & RICHELIEU
AV COMTE DE SMET DE NAYER 1&2 à 5000 NAMUR
(Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro)

Assemblée générale extraordinaire du lundi 06 janvier 2020

PROCES VERBAL

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence ACP 437 CHANTILLY & RICHELIEU se sont réunis en assemblée générale extraordinaire à l'adresse suivante: salle Le Ponty au Cinex rue Saint Nicolas 84 à Namur

Ouverture de la séance

La séance est ouverte à 18h00 par représentant TREVI SERVICES S.A. et qui assure le secrétariat de séance.

Convocations

Les convocations ont été adressées par le Syndic.

Composition de l'assemblée générale – liste de présences

Sont présents, représentés ou absents les copropriétaires dont les noms et les quotités qu'ils détiennent sont repris dans la liste de présences qui est signée par chacun des copropriétaires ou leurs mandataires.

Cette liste de présences (et les procurations) est déposée sur le bureau et ~~une~~ une copie peut être obtenue sur simple demande au Syndic.

Quorums

Il résulte de la liste de présences que 34 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 40 et forment 8560 / 10000 èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

L'assemblée générale est reconnue valablement constituée et apte à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Copropriétaires présents :

Mme BAUDHUIN NICOLE (227) - Mme BERG ERNESTINE (252) - Mme BREBOIS FABRO ADELMA (259) - M. et/ou Madame CASTEL TOMME INDIVISION (290) - Mme COP-BECHOUX W (261) - M. COPIN GUY (238) - M. et Madame COULONVAUX BOURGEOIS OLIVIER (228) - Mme COUTELLIER JACQUELINE (234) - M. et/ou Madame CUSTERMAN HAUBRUGE PIERRE ET YVETTE (239) - Mme D OTREPPE DE BOUVETTE DIANE (289) - M. DUMONCEAUX ADRIEN (232) - Mme ELIAS CARINE (242) - Mme FLORENCE MARIE JULIETTE (270) - Mme Lavigne (233) - SUCCESSION GUSTIN C/O MME WARNIER (264) - M. et/ou Madame HESBOIS OPPENBROUWER FRANZ et MARTINE (244) - M. et Madame HUVELLE GOFFIN CHRISTIAN (233) représentant Mme GODELAINE CHRISTIANE (258) - Mme JACQUET DESCHAMPS MARIE LOUISE (255) - M. et/ou Madame LA RUSSA - MORGANO Giuseppe (252) - M. LAMBEAUX ROBERT (242) - M. LEGROS JEAN-PIERRE (245) - M. et Madame MAES LAURENT RENE (255) représentant Mme JOSSELET LEROY LAURE (235), Mesdames LENZEN MOURY BRIGITTE ET CATHERINE (167), Mme SADZOT MICHAUX ANDREE (445) - M. et Madame RICHARD FABIENNE (228) - M. et Madame ROUART COUVREUR JEAN-MARIE ET ANNE (290) - INDIVISION SPILLIAERT BRUNO ET FILS (227) - M. TIRTAUX ALAIN (282) - M. TOUSSAINT Joseph (275) - M. et Madame VANHOYE ELIAS PASCAL, CARINE ET HELENE (166) - M. VIATOUR PIERRE (240) - Mme WARNANT DETHISE EDITHE (263) -

Copropriétaires représentés :

Mme GODELAINE CHRISTIANE (258), Mme JOSSELET LEROY LAURE (235), Mesdames LENZEN MOURY BRIGITTE ET CATHERINE (167), Mme SADZOT MICHAUX ANDREE (445),

sont présents ou représentés : 34 / 40 copropriétaires, totalisant 8560 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

Handwritten signature: J.F. Hoga

M. BUCHET BENOIT (228), M. DAVREUX BERNARD (258), Maître DE GOBERT DE SARDANS DEBORAH (239), M. IBRAHIM EROL (237), M. LECOCQ PAUL (234), Mme ROISIN PAULINE (244),
sont absents ou non représentés : 6 / 40 copropriétaires, totalisant 1440 / 10000 tantièmes généraux.

Ordre du jour

01 Nomination du Président de séance (Art 577-6§5 CC).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la président(e) de séance, à savoir :
Mr Viatour

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

02 Désignation des Scrutateurs.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Scrutateurs, à savoir : MMe Copin

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

03 Présentation du budget pour les travaux en façade avant, votés lors de l'assemblée du 26/02/2019

Le syndic avec l'architecte présentent le budget des travaux réalisés en façade arrière

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

04 Tentes solaires : obligation pour les propriétaires de démonter les tentes solaires présentes en façade avant et latérale avant le début des travaux .

Le syndic rappelle que les tentes solaires sont des éléments privatifs.

Tous les éléments privatifs sur les balcons ou sur la façade devront être évacués par les propriétaires pour le début des travaux.

Si des éléments présents sur la façade ou sur les balcons sont encore présents avant les travaux, une lettre de mise en demeure sera transmise par le syndic au/àux frais du contrevenant.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 240 quotités.

Ont voté contre : VIATOUR PIERRE (240),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaire(s) totalisant 1011 quotités.

Se sont abstenus : COPIN GUY (238), CUSTERMANS HAUBRUGE PIERRE ET YVETTE (239), D OTREPPE DE BOUVETTE DIANE (289),
LEGROS JEAN-PIERRE (245),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

dy R
D F d

05 Astreintes au cas où des éléments privatifs seraient encore présents sur la façade ou sur les balcons.

Les propriétaires qui n'auront pas évacués tous les éléments présents sur la façade ou sur les balcons pour la date fixée par le syndic (en fonction des phases des travaux) et transmise à tous les propriétaires et occupants, seront astreints de payer un montant forfaitaire de 200€.

A partir de la mise en demeure, les propriétaires auront une astéinte journalière de 20€ à payer par jour jusqu'à exécution de l'évacuation.

Si dans les 15 jours de la mise en demeure, le propriétaire ne s'est pas exécuté et n'a pas évacué les éléments présents sur la façade ou sur les balcons, ceux-ci seront évacués par la copropriété aux frais du propriétaire majoré d'un montant de 100€ pour le traitement du dossier.

Les montants des astreintes seront des charges privatives.

Le montant des astreintes sera versé au fonds de réserve en déduction des frais de traitement du dossier par le syndic.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

06 Travaux supplémentaires aux corniches et à la toiture en façade avant et latérale (budget 10.000€ HTVA)

Lors des travaux en façade arrière, il a été constaté que les bacs de corniches, les cadres de fenêtres et les brisis en ardoises nécessitent un travail d'entretien supplémentaire et de restauration.

Dans le cadre des travaux en façade avant et latéral, il est jugé utile de faire ce travail cocomitamment par rapport à l'ensemble pour éviter des frais plus importants à l'avenir. (pose d'un échaffaudage)

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

07 Choix du prestataire de service pour la réalisation des travaux en façade avant

Le choix du prestataire pour la réalisation des travaux se porte sur l'entreprise Gillet

Le syndic est chargé de signer avec un membre du conseil et l'architecte le contrat d'entreprise avec le prestataire

Le contrat devra mentionner un délai unilatéral de résiliation de la part de la copropriété de 4 mois

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 408 quotités.

Se sont abstenus : ELIAS CARINE (242), VANHOYE ELIAS PASCAL, CARINE ET HELENE (166).

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

08 Financement des travaux en façade avant

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le financement des travaux votés:

Les travaux seront financés pour un montant maximum de 420.000€ par un emprunt sur 10 années auprès de la banque La Fédérale aux conditions transmises.

Les copropriétaires souhaitant participer à l'emprunt seront invités à transmettre leur accord par le courrier joint avec le PV.

Ils auront 15 jours pour communiquer leur réponse au syndic.

A défaut de réponse, ils seront considérés comme ne participant pas à l'emprunt.

Les personnes participant à l'emprunt auront à leur charge et en fonction de leurs quotités les frais de dossier de la banque du syndic et les frais de l'assurance crédit.

Ils devront également faire un ordre permanent pour les montants à percevoir mensuellement à partir du début du chantier.

Taux d'intérêt sur 10 ans

Pour les propriétaires ne participant pas à l'emprunt, le montant des travaux leur sera appelé le 6/5/2020.

Pour le solde des travaux, suppléments, et les frais de contrôle du chantier (coordinateur sécurité, architecte, syndic, ...) ils seront financés par le fonds de réserve si celui-ci est suffisamment approvisionné.

A défaut le syndic fera un appel de fonds exceptionnel pour couvrir ces frais.

1. Les souscriptions d'un prêt auprès de Fédérale Assurance et de l'assurance-crédit auprès d'Atradius ont été votées avec une majorité suffisante aux tarifs proposés par Fédérale Assurance sous réserve de l'examen du dossier et d'une éventuelle révision du taux.

2. Le syndic est mandaté pour signer la convention de prêt et la police d'assurance-crédit.

3. L'association des Copropriétaires est représentée par Mr Copin, personne de confiance désignée par l'Assemblée Générale, qui cosignera le contrat de prêt et les différentes factures.

Il demande d'être informé de tous les courriers échangés à ce sujet.

4. Défaillance des copropriétaires dans les charges de remboursement du prêt.

L'association des Copropriétaires, représentée par son Syndic, avertira Atradius Credito y Caucion s.a. de Seguros y Reaseguros en cas de défaut de paiement de trois appels de charges mensuels consécutifs ou non, ou d'un appel de charge trimestriel depuis plus de nonante jours, relatifs au remboursement de la quote-part du prêt par un copropriétaire, dans le remboursement du prêt voté par l'association des Copropriétaires aux termes de la présente assemblée générale.

Faute pour le copropriétaire défaillant d'avoir apuré son retard dans les délais qui lui sont impartis, son dossier sera transféré à l'assureur-crédit Atradius Credito y Caucion s.a. de Seguros y Reaseguros aux fins d'indemnisation et de recouvrement.

Tous les droits et actions de l'association des Copropriétaires relatifs à la créance (présents et futurs) faisant l'objet de l'assurance sont transférés à Atradius Credito y Caucion s.a. de Seguros y Reaseguros qui a indemnisé, même partiellement, l'Association des Copropriétaires conformément à l'article 139 de la loi du 04/04/2014 relative aux assurances.

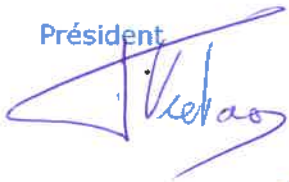
Chaque copropriétaire reconnaît expressément que la désignation d' Atradius Credito y Caucion s.a. de Seguros y Reaseguros en tant que cessionnaire des droits de l'Association des Copropriétaires, après l'introduction du sinistre (dans le cadre de la police d'assurance) crédit à souscrire par l'Association des Copropriétaires afin de couvrir les défauts de paiement des appels de charges mensuels ou trimestriels relatifs au remboursement de la quote-part du prêt, lui sera suffisamment faite par l'envoi à son domicile (ou son siège social s'il s'agit d'une personne morale) d'une lettre recommandée émanant du cédant (l'Association des Copropriétaires) ou du cessionnaire (Atradius Credito y Caucion s.a. de Seguros y Reaseguros). Des réception de cette lettre, le copropriétaire défaillant s'engage à effectuer tous ses versements mensuels ou trimestriels, relatifs au remboursement de sa quote-part du prêt, en faveur du cessionnaire.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Fin de séance à 20h 15

Signatures

Président



Secrétaire



Scrutateur



Copropriétaires :



ACP 437 CHANTILLY & RICHELIEU
Association des copropriétaires de l'immeuble ACP 437 CHANTILLY & RICHELIEU
AV COMTE DE SMET DE NAYER 1/2 à 5000 NAMUR
(Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 872.296.551)

Assemblée générale ordinaire du mercredi 29 septembre 2021

PROCES VERBAL

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence ACP 437 CHANTILLY & RICHELIEU se sont réunis en assemblée générale ordinaire à l'adresse suivante: salle Le Ponty au Cinex rue Saint Nicolas 84 à Namur.

Ouverture de la séance

La séance est ouverte à 18h00 par M. THYUX représentant TREVI NAMUR S.A. et qui assure le secrétariat de séance.

Convocations

Les convocations ont été adressées par le Syndic.

Composition de l'assemblée générale - liste de présences

Sont présents, représentés ou absents les copropriétaires dont les noms et les quotités qu'ils détiennent sont repris dans la liste de présences qui est signée par chacun des copropriétaires ou leurs mandataires.

Cette liste de présences (et les procurations) est déposée sur le bureau et une copie peut être obtenue sur simple demande au Syndic.

Quorums

Il résulte de la liste de présences que 29 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 40 et forment 7228 / 10000 èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

L'assemblée générale est reconnue valablement constituée et apte à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Copropriétaires présents : Mme BAUDHUIN NICOLE (227) représentant Mme BERG ERNESTINE (252) - CAMBIER Michel (0) représentant M. et/ou Madame HESBOIS FRANZ et MARTINE (244) - Mme COP-BECHOUX W (261) - M. COPIN GUY (238) représentant M. et/ou Madame CASTEL TOMME INDIVISION (290), Mesdames LENZEN MOURY BRIGITTE ET CATHERINE (167) - M. et/ou Madame CUSTERMAN HAUBRUGE PIERRE ET YVETTE (239) - M. DAVREUX BERNARD (258) - De RUYDTS Dominique (0) représentant Mme COUTELLIER JACQUELINE (234) - Mme ELIAS CARINE (242) - Mme FLORENCE MARIE JULIETTE (270) représentant SUCCESSION JOSSELET LEROY LAURE (235), M. et Madame RICHARD FABIENNE (228), M. TOUSSAINT Joseph (275) - SUCCESSION GUSTIN C/O MME A. WARNIER (264) représentant Mme WARNANT DETHISE EDITHE (263) - M. et Madame HUELLE-GOFFIN CHRISTIAN (233) représentant Mme GODELAINE CHRISTIANE (258) - Mme JACQUET DESCHAMPS MARIE LOUISE (255) - M. et/ou Madame LA RUSSA - MORGANO Giuseppe (252) - M. LAVIGNE ERIC (233) - M. LEGROS JEAN-PIERRE (245) - M. et Madame MAES LAURENT RENE (255) représentant M. DUMONCEAUX ADRIEN (232), Mme SADZOT MICHAUX ANDREE (445) - INDIVISION SPILLIAERT BRUNO ET FILS (227) - M. et Madame VANHOYE ELIAS PASCAL, CARINE ET HELENE (166) - M. VIATOUR PIERRE (240) -

Copropriétaires représentés :

Mme BERG ERNESTINE (252), M. et/ou Madame CASTEL TOMME INDIVISION (290), Mme COUTELLIER JACQUELINE (234), M. DUMONCEAUX ADRIEN (232), Mme GODELAINE CHRISTIANE (258), M. et/ou Madame HESBOIS FRANZ et MARTINE (244), SUCCESSION JOSSELET LEROY LAURE (235), Mesdames LENZEN MOURY BRIGITTE ET CATHERINE (167), M. et Madame RICHARD FABIENNE (228), Mme SADZOT MICHAUX ANDREE (445), M. TOUSSAINT Joseph (275), Mme WARNANT DETHISE EDITHE (263), sont présents ou représentés : 29 / 40 copropriétaires, totalisant 7228 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

Mme BREBOIS FABRO ADELMA (259), M. BUCHET BENOIT (228), M. et Madame COULONVAUX BOURGEOIS OLIVIER (228), Mme D OTRAPPE DE BOUVETTE DIANE (289), Maître DE GOBERT DE SARDANS DEBORAH (239), M. IBRAHIM EROL (237), M. LAMBEAUX ROBERT (242), M. LECOCQ PAUL (234), Mme ROISIN PAULINE (244), M. et Madame ROUART COUVREUR JEAN-MARIE ET ANNE (290), M. TIRTAUX ALAIN (282),

sont absents ou non représentés : 11 / 40 copropriétaires, totalisant 2772 / 10000 tantièmes généraux.

Ordre du jour

01 Nomination du Président de séance (Art 577-6§5 CC).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la président(e) de séance, à savoir : M. VIATOUR

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

02 Désignation des Scrutateurs.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Scrutateurs, à savoir : Mme COPIN

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

03 Travaux des Façades : présentation par le conseiller technique de la Copropriété M l'architecte Charles Gilbert.

M. Gilbert présente l'évolution du chantier de rénovation des Façades.

Mandat est donné au Conseil de Copropriété, au syndic et à l'architecte pour signer la réception provisoire.

La réception provisoire aura lieu au plus tard fin octobre 2021 et la réception définitive devrait avoir lieu 1 an plus tard.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

04 Demande de Mme Lenzen : séparation de terrasse.

Après discussion, l'assemblée ne donne pas son accord.

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant 405 quotités.

Ont voté pour : M. COPIN GUY (238), Mesdames LENZEN MOURY BRIGITTE ET CATHERINE (167)

Vote(nt) **CONTRE** : 26 copropriétaire(s) totalisant 6738 quotités.

Ont voté contre : BAUDHUIN NICOLE (227), BERG ERNESTINE (252), CASTEL TOMME INDIVISION (290), COP-BECHOUX W (261), COUTELLIER JACQUELINE (234), CUSTERMAN HAUBRUGE PIERRE ET YVETTE (239), DAVREUX BERNARD (258), DUMONCEAUX ADRIEN (232), ELIAS CARINE (242), FLORENCE MARIE JULIETTE (270), GODELAINE CHRISTIANE (258), GUSTIN C/O MME A. WARNIER (264), HESBOIS FRANZ et MARTINE (244), HUVELLE-GOFFIN CHRISTIAN (233), JACQUET DESCHAMPS MARIE LOUISE (255), JOSSELET LEROY LAURE (235), LAVIGNE ERIC (233), LEGROS JEAN-PIERRE (245), MAES LAURENT RENE (275), RICHARD FABIENNE (228), SADZOT MICHAUX ANDREE (445), SPILLIAERT BRUNO ET FILS (227), TOUSSAINT Joseph (275), VANHOYE ELIAS PASCAL, CARINE ET HELENE (166), VIATOUR PIERRE (240), WARNANT DETHISE EDITHE (263).

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 252 quotités.

Se sont abstenus : LA RUSSA - MORGANO Giuseppe (252).

Résolution rejetée.



05 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 31/12/2020.

L'assemblée générale prend connaissance du rapport du Commissaire aux comptes.

L'assemblée générale est ensuite invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 31/12/2020.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

06 Décharge aux Commissaires aux comptes.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux Commissaires aux comptes pour l'exercice de leur mission du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

07 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice de leur mission du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

08 Décharge au Syndic.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au syndic pour l'exercice de sa mission du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

09 Nomination des Commissaires aux comptes. Reconduction jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2022.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Commissaire(s) aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un Commissaire aux comptes professionnel.

L'assemblée générale nomme Messieurs Copin et Huvelle au poste de Commissaires aux comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée générale à laquelle il fera rapport. Le Syndic émet toutes réserves quant aux documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

10 Nomination du Conseil de Copropriété. Reconduction jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2022.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire:

Président: M Maes [100%]



Page 3 sur 6

Assesseur: Mme Florence [100%]
Assesseur: M Copin [100%]
Assesseur: M Huvelle [100%]

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

11 Reconduction du mandat du Syndic jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2022.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la reconduction du mandat du Syndic TREVI Namur SA, pour la même durée et aux mêmes conditions.

Les prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 245 quotités.
Ont voté contre : LEGROS JEAN-PIERRE (245).

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

12 Contrats d'entretien et de fournitures régulières (Art. 577-8 §4, 14°CC).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats en cours.

Partent en cours de résolution : LAVIGNE ERIC (233) (19:37:00)

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

13 Travaux extraordinaires à prévoir (Art.577-8§1,18°).

Mise aux normes des ascenseurs pour 2023 au plus tard suivant l'analyse de risque de 2020. Mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour examiner les offres reçues et prolongation du contrat actuel de Kone jusqu'à fin 2022.

Les travaux à prévoir sont :

Mise aux normes des ascenseurs pour 2023 au plus tard suivant l'analyse de risque de 2020.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

14 Solde Schollaert : après explications et interventions du juriste : proposition d'apurement par le fonds de réserve.




L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'apurement du solde Schollaert par prélèvement du fonds de réserve.

Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant 761 quotités.
Ont voté contre : COUTELLIER JACQUELINE (234), GUSTIN C/O MME A. WARNIER (264), WARNANT DETHISE EDITHE (263).

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

15 Budget Prévisionnel (CC Art. 577-8§4, 18°) et dépenses courantes - fixation des appels de provisions.

Le Syndic a communiqué aux copropriétaires un budget annuel estimatif. Ce budget est communiqué à titre indicatif.

 
Page 4 sur 6


A la suite de quoi, l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le budget annuel de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 pour un montant de 90.000 € qui sera appelé de la manière suivante :

Trimestre 1 (01/02/03-2021) : 20.000 € déjà appelé
Trimestre 2 (04/05/06-2021) : 20.000 € déjà appelé
Trimestre 3 (07/08/09-2021) : 20.000 € déjà appelé
Trimestre 4 (10/11/12-2021) : 30.000 €

Ce budget servira de base aux appels de fonds effectués du 01/01/2022 au 31/12/2022 jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et appelé de la manière suivante :

Trimestre 1 (01/02/03-2022) : 22.500 €
Trimestre 2 (04/05/06-2022) : 22.500 €
Trimestre 3 (07/08/09-2022) : 22.500 €
Trimestre 4 (10/11/12-2022) : 22.500 €

Il est demandé au syndic de joindre le bilan arrêté au 30/09 soit joint avec le PV d'assemblée générale.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

16 Fixation du fonds de réserve (Art 577-5§3, alinéa 4 CC). Rappel de son utilisation.

Par conséquent l'assemblée générale décide de fixer le fonds de réserve à 32.000 € appelé de la manière suivante :

Trimestre 1 (01/02/03-2021) : 8.000 €
Trimestre 2 (04/05/06-2021) : 8.000 €
Trimestre 3 (07/08/09-2021) : 8.000 €
Trimestre 4 (10/11/12-2021) : 8.000 €

La dotation au fonds de réserve servira de base aux appels de fonds effectués du 01/01/2022 au 31/12/2022 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

17 Règlement d'ordre intérieur : rappels.

- procédure à respecter pour les travaux privatifs de chauffage ou autres impactant les parties communes et/ou les autres appartements (voir indemnités si nécessaire)
- procédure à respecter pour les déménagements/emménagements (voir indemnités prévues)
- Aspect des balcons et fenêtres après travaux

L'assemblée prend acte des remarques précitées

Sans vote

18 Fixation de l'enveloppe budgétaire pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non conservatoires mais relevant de l'intérêt général de la Copropriété.


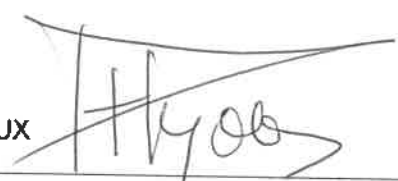
L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la mise à disposition pour le Syndic, sous la surveillance du Conseil de Copropriété, d'une enveloppe budgétaire pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non conservatoires mais relevant de l'intérêt général de l'Association des Copropriétaires.

Montant: 2000€

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h15.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9§2)

 M. VIATOUR	 M. THYUX
Président de séance	Secrétaire

 Mme COPIN
Scrutateur

PLACE WIERTZ 2
5000 NAMUR
Téléphone : 081.72.36.54 Fax : 081.72.36.59

Copropriété :

ACP 437 CHANTILLY & RICHELIEU (0437)
AV COMTE DE SMET DE NAYER 1/2
5000 NAMUR
BCE: 0872296551

Bilan de la copropriété 30/09/2021

Désignation	Débit	Crédit
Fonds de roulement		43312.31
Intérêts et frais bancaires	48.40	
Réserve travaux suite AG 2019		143873.00
Fonds de réserve		88763.18
Fonds reçus Fédérale arrière		72794.00
Fonds reçus Fédérale avant		214217.52
Appels Travaux adhérents arr.		888.69
Appel travaux adhérents avant		162.17
Appel non adhérents arrière		97206.00
Provision balcons appts 21+24		18270.08
Appel non adhérents avant		485382.38
Travaux effectués arrière	364797.13	
Travaux effectués avant	375007.41	
Fournisseurs	913.49	
Notes de crédit à recevoir		16.77
Appel sur charges		60000.00
Produits à reporter		107.72
Sinistre S-0817-L03181-01-L13	43.71	
Sinistre S-0820-B137-0001		17.88
Sinistre S-021B-1111-001	42.60	
Compte attente	18.27	
Conciergerie 2 Schollaert	6059.54	
Arrondis de répartition	0.16	
Vue BE55 0688 9206 2244	63443.26	
Epargne BE88 0882 5101 1541	26044.83	
Virements internes	1989.03	
Frais de rappels		61.74

Copropriétaires débiteurs	30620.22	
Copropriétaires créditeurs		19076.31
Charges de fonctionnement	375121.70	
T O T A U X	1244149.75	1244149.75

ACP 437 CHANTILLY & RICHELIEU

Association des copropriétaires de l'immeuble ACP 437 CHANTILLY & RICHELIEU
AV COMTE DE SMET DE NAYER 1/2 à 5000 NAMUR
(Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 872.296.551.)

Assemblée générale ordinaire du mardi 19 avril 2022

PROCES VERBAL

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence ACP 437 CHANTILLY & RICHELIEU se sont réunis en assemblée générale ordinaire à l'adresse suivante: salle Le Ponty au Cinex rue Saint Nicolas 84 à Namur

Ouverture de la séance

La séance est ouverte à 17h30 par Philippe Thyoux représentant TREVI NAMUR. et qui assure le secrétariat de séance.

Convocations

Les convocations ont été adressées par le Syndic.

Composition de l'assemblée générale – liste de présences

Sont présents, représentés ou absents les copropriétaires dont les noms et les quotités qu'ils détiennent sont repris dans la liste de présences qui est signée par chacun des copropriétaires ou leurs mandataires.

Cette liste de présences (et les procurations) est déposée sur le bureau et d'une copie peut être obtenue sur simple demande au Syndic.

Quorums

Il résulte de la liste de présences que 25 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 40 et forment 6321 / 10000èmes de la copropriété. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

L'assemblée générale est reconnue valablement constituée et apte à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Copropriétaires présents :

Mme BAUDHUIN NICOLE (227) représentant Mme COP-BECHOUX W (261) - M. COPIN GUY (238) représentant M. LAMBEAUX ROBERT (242) - M. et/ou Madame CUSTERMANS HAUBRUGE PIERRE ET YVETTE (239) - M. DAVREUX BERNARD (258) - Mme ELIAS CARINE (242) - Mme FLORENCE MARIE JULIETTE (270) - SUCCESSION GUSTIN C/O MME A. WARNIER (264) représentant Mme WARNANT DETHISE EDITHE (263) - M. et Madame HUELLE-GOFFIN CHRISTIAN (233) représentant Mme GODELAINE CHRISTIANE (258) - Mme JACQUET DESCHAMPS MARIE LOUISE (255) - M. et/ou Madame LA RUSSA - MORGANO Giuseppe (252) - M. LAVIGNE ERIC (233) - M. LEGROS JEAN-PIERRE (245) - M. Philippe Dumonceaux (0) représentant M. DUMONCEAUX ADRIEN (232) - M. et Madame MAES LAURENT RENE (255) représentant M. et/ou Madame HESBOIS FRANZ et MARTINE (244), SUCCESSION JOSSELET LEROY LAURE (235), Mme SADZOT MICHAUX ANDREE (445) - Mme De Ruydts (0) représentant Mme COUTELLIER C/O De Ruydts (234) - M. et Madame ROUART COUVREUR JEAN-MARIE ET ANNE (290) - M. et Madame VANHOYE ELIAS PASCAL, CARINE ET HELENE (166) - M. VIATOUR PIERRE (240) -

Copropriétaires représentés :

Mme COP-BECHOUX W (261), Mme COUTELLIER C/O De Ruydts (234), M. DUMONCEAUX ADRIEN (232), Mme GODELAINE CHRISTIANE (258), M. et/ou Madame HESBOIS FRANZ et MARTINE (244), SUCCESSION JOSSELET LEROY LAURE (235), M. LAMBEAUX ROBERT (242), Mme SADZOT MICHAUX ANDREE (445), Mme WARNANT DETHISE EDITHE (263),
sont présents ou représentés : 25 / 40 copropriétaires, totalisant 6321 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

Mme BERG ERNESTINE (252), Mme BREBOIS FABRO ADELMA (259), M. BUCHET BENOIT (228), M. et/ou Madame CASTEL TOMME INDIVISION (290), M. et Madame COULONVAUX BOURGEOIS OLIVIER (228), Mme D OTREPPE DE BOUVETTE DIANE (289), Maître DE GOBERT DE SARDANS DEBORAH (239), M. IBRAHIM EROL (237), M. LECOCQ PAUL (234), Mesdames LENZEN MOURY BRIGITTE ET CATHERINE (167), M. et Madame RICHARD FABIENNE (228), Mme ROISIN PAULINE (244), INDIVISION SPILLIAERT BRUNO ET FILS (227), M. TIRTIAUX ALAIN (282), M. TOUSSAINT Joseph (275),

sont absents ou non représentés : 15 / 40 copropriétaires, totalisant 3679 / 10000 tantièmes généraux.

Ordre du jour

01 Nomination du Président de séance (Art 577-6§5 CC).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la président/e de séance, à savoir : M Viatour

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

02 Désignation des Scrutateurs.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du scrutateur, à savoir : Mme Florence

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 31/12/2021.

L'assemblée générale prend connaissance du rapport des Commissaires aux comptes.

L'assemblée générale est ensuite invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 31/12/2021.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 245 quotités.
Ont voté contre : LEGROS JEAN-PIERRE (245),

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

04 Décharge aux Commissaires aux comptes.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux Commissaires aux comptes pour l'exercice de leur mission du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

05 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux membres du Conseil de copropriété pour l'exercice de leur mission du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

06 Décharge au Syndic.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au syndic pour l'exercice de sa mission du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 245 quotités.
Ont voté contre : LEGROS JEAN-PIERRE (245),

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

07 Nomination des Commissaire aux comptes - Appel à candidatures.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Commissaire(s) aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un Commissaire aux comptes professionnel.

L'assemblée générale nomme M Copin et M Huvelle au poste de Commissaires aux comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée générale à laquelle il fera rapport. Le Syndic émet toutes réserves quant aux documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

08 Nomination du Conseil de Copropriété - Appel à candidatures.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire:

Assesseur: M La Russa [100%]

Assesseur: M Copin [100%]

Assesseur: M Huvelle [100%]

Conseiller technique : M Maes

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

09 Information sur la fusion OP-IMACT-TREVI. Nomination du syndic pour l'exercice 2022.

L'assemblée générale est informée de la fusion entre OP et Trevi Namur d'une part et entre OP et IMACT d'autre part.

Les membres du Conseil de copropriété ont reçu 3 offres de prix.

L'assemblée est invitée à choisir son nouveau syndic à partir de ce jour.

Après calcul des votes pour chaque candidat, le résultat est :

- OP/IMACT : 2463

- KREMAN : 2409

- GERALEX : 0

La société OP/IMACT est retenue pour un an

M Copin et M Huvelle sont mandatés pour signer le contrat

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

10 Contrats d'entretien et de fournitures régulières (Art. 577-8 §4, 14°Cc).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats en cours.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

11 Travaux ascenseurs: Mise aux normes suivant l'analyse de risque de 2020.

Les travaux concernant la mise aux normes des ascenseurs pour 2023 au plus tard suivant l'analyse de risque de 2020. Mandat au Conseil de Copropriété et au syndic de faire le choix de l'entreprise, vu qu'il s'agit d'une obligation légale.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

12 Travaux ascenseurs: remplacement/réparation des moteurs.

Les travaux à prévoir sont :

le démontage et la réparation des moteurs de deux ascenseurs.

Mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour faire le choix de l'entreprise.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

13 Travaux: Refixation des linteaux en façade.

Les travaux concernent le la refixation de certains linteaux en pierre bleue descendus des balcons en façade avant avec nacelle. Mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour faire le choix de l'entreprise qui fera les travaux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

14 Travaux: Démoussage de la toiture.

Ces travaux concernant le démoissage des toitures. Plusieurs devis ont été demandés. Le budget suivant un devis reçu de Docteur Habitat est 22.090 € hors tva. Le syndic propose de reporter ce point à une autre assemblée générale après analyse des devis à recevoir vu qu'un seul devis a été reçu actuellement.

Résolution refusée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

15 Financement des travaux.

Point 11 : mise aux normes ascenseurs :

Ces travaux seront financés par le budget des charges courantes

Point 12 : remplacement/réparation des moteurs de 2 ascenseurs :

Ces travaux seront financés par le budget des charges courantes

Point 13 : refixation des linteaux en façade :

Ces travaux seront financés par le budget des charges courantes

Point 14 : démoissage de la toiture. Ce point n'a pas été approuvé.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

16 Déclarations des sinistres de la résidence par l'intermédiaire du syndic

L'assemblée rappelle que toute déclaration doit passer par le syndic pour éviter des demandes d'indemnisation en-dessous de 1.000 € décidé par l'AGO de 2020 et éviter d'aggraver la statistique sinistres

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

17 Rappels des dispositions prévues au règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée générale des copropriétaires rappelle l'obligation de le respecter:

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

18 Fixation de l'enveloppe budgétaire pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non conservatoires mais relevant de l'intérêt général de la Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la mise à disposition pour le syndic, sous la surveillance du Conseil de Copropriété, d'une enveloppe budgétaire pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non conservatoires mais relevant de l'intérêt général de l'Association des Copropriétaires.

Montant : 2.000 €

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

19 Travaux extraordinaires à prévoir (Art.577-8§1,18°).

Rappel est fait de la vétusté des colonnes de décharges qui devront être remplacées au fur et à mesure

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

20 Budget Prévisionnel (CC Art. 577-8§4, 18°) et dépenses courantes - fixation des appels de provisions.

Le Syndic a communiqué aux copropriétaires un budget annuel estimatif. Ce budget est communiqué à titre indicatif.

A la suite de quoi, l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le budget annuel de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 120.000 € qui sera appelé de la manière suivante :

Trimestre 1 (01/02/03-2022) : 22.500 € déjà appelé

Trimestre 2 (04/05/06-2022) : 32.500 €

Trimestre 3 (07/08/09-2022) : 32.500 €

Trimestre 4 (10/11/12-2022) : 32.500 €

Ce budget servira de base aux appels de fonds effectués du 01/01/2022 au 31/12/2022 jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et appelé de la manière suivante :

Trimestre 1 (01/02/03-2023) : 30.000 €

Trimestre 2 (04/05/06-2023) : 30.000 €

Trimestre 3 (07/08/09-2023) : 30.000 €

Trimestre 4 (10/11/12-2023) : 30.000 €

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

21 Fixation du fonds de réserve (Art 577-5§3, alinéa 4 CC).

Par conséquent l'assemblée générale décide de fixer le fonds de réserve à ~~26~~ 26.000 € appelé de la manière suivante :

Trimestre 1 (01/02/03-2022) : 8.000 € déjà appelé

Trimestre 2 (04/05/06-2022) : 6.000 €

Trimestre 3 (07/08/09-2022) : 6.000 €

Trimestre 4 (10/11/12-2022) : 6.000 €

La dotation au fonds de réserve servira de base aux appels de fonds effectués du 01/01/2023 au 31/12/2023 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

22 Financement des travaux : ce point a déjà été vu au point 15

23 A la demande de Mr COPIN: Dans l'acte d'achat de mai 2013 de mon appartement est repris : Le vendeur déclare que les biens vendus ne sont pas équipés d'une citerne à mazout d'une contenance égale ou supérieure à trois mille litres, de sorte que les dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003 ne s'appliquent pas aux dits bien. Or, il y a bien une cuve à mazout de grande capacité.

Sachant que la réglementation des pollutions des sol, de la protection de l'environnement et de sécurité incendie est de plus en plus draconienne, nous devrions faire enlever cette cuve à mazout.

L'espace ainsi récupéré pourrait servir de local à la technicienne de surface et respecter la réglementation du travail du personnel employé dans notre résidence.

L'assemblée prend acte des remarques précitées et le point sera représenté à une autre assemblée générale.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

24 A la demande de Mr COPIN: Faire enlever la plaque signalétique apposée sur la porte d'entrée d'un appartement dès la cessation de l'activité privée exercée auparavant. Demande formulée par des propriétaires estimant la situation actuelle inappropriée (ex. Dr Jonard).

Ce point est rappelé pour mémoire.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

25 A la demande de Mr COPIN: Pour des raisons évidentes de sécurité incendie, nous devrions dans un premier temps, faire placer des portes coupe-feu en sous-sol au pied des 3 cages d'escalier, soit 5 portes.

L'assemblée prend acte des remarques précitées. Le point sera représenté à une autre assemblée générale.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

26 A la demande de Mr COPIN: Dans les quatre aéras, les tuyaux de chauffage alimentant les appartements sont à 90% sans calorifugeage d'où perte énergétique très importante. Par respect pour le portefeuille et la planète ces tuyaux devraient être calorifugés.

L'assemblée prend acte des remarques précitées. Le point sera représenté à une autre assemblée générale.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.



27 Isolation de la sous toiture pour diminuer la facture énergétique. Travaux à réaliser dans le futur.


L'assemblée prend acte des remarques précitées. Le point sera présenté à une autre assemblée générale.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à inconnue.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9§2)

	
Président de séance : M Viatour	Secrétaire : M Thyoux

	
Scrutateur : Mme Florence	Scrutateur: /



OP WALLONIE SRL
Nommer

Avenue des Dames de Liège, 2
B-5101 Namur (Loyers)
T. 081 84 14 84

Téléphone d'urgence 081 24 82 21 84
Numéro de secours 112
OP WALLONIE - 081 84 14 84

syndic-namur.op.be | gestion-namur.op.be
www.op.be

**Association des Copropriétaires
de la résidence «CHANTILLY-RICHELIEU»**

Avenue Comte De Smet De Nayer, 1/2 – 5000 NAMUR

N° d'entreprise : 0872.296.551

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
DES COPROPRIETAIRES DU MERCREDI 13 SEPTEMBRE 2023**

1. Accueil et prise des présences

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si (au moins) une des deux conditions est remplie :

- 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 les copropriétaires présents ou représentés représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Total Copropriété :	10 000.0000	40
Présents :	7 051.0000	28
Procurations :	0.0000	0
Absents :	2 949.0000	12
Total pour le quorum :	7 051.0000 (70.51 %)	28 (70.00 %)

2. Présidence de l'assemblée générale – 5 minutes

L'article 577-6, §5, du Code civil énonce que : « L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire. »

Proposition soumise au vote : désigner Monsieur Pierre VIATOUR comme président de l'assemblée générale des copropriétaires

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	7051	7051
NON	0	7051
ABSTENTIONS	0	7051

3. Approbation des comptes de l'exercice 2022 (01-01-2022 au 31-12-2022)

Les comptes de l'exercice 2022 ont été vérifiés par les commissaires aux comptes désignés lors de la dernière assemblée générale ordinaire (Monsieur Christian HUVELLE et Monsieur Guy COPIN) qui ont indiqués que les comptes étaient corrects et pouvaient être approuvés.

Le rapport du commissaire aux comptes a été annexé à la convocation.

Proposition soumise au vote : approuver les comptes de l'exercice 2022 et fixer au 31 octobre 2023 la date limite pour le paiement des soldes débiteurs sur le compte à vue de la copropriété (les soldes créditeurs seront remboursés sur le compte bancaire à partir duquel les provisions ont été payées, pour autant que la trésorerie de la copropriété le permette).

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Le Président

Huvelle

Votent contre :

- Monsieur Jean-Pierre LEGROS (245)

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	6806	7051
NON	245	7051
ABSTENTIONS	0	7051

4. Décharge à accorder au syndic – 5 minutes

Proposition soumise au vote : accorder la décharge au syndic.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	7051	7051
NON	0	7051
ABSTENTIONS	0	7051

5. Décharge à accorder aux commissaires aux comptes

Les commissaires aux comptes pour la vérification des comptes 2022 ont été désignés par l'assemblée générale ordinaire du 19 avril 2022, Monsieur Christian HUVELLE et Monsieur Guy COPIN.

Proposition soumise au vote : accorder la décharge aux commissaires aux comptes.

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	7051	7051
NON	0	7051
ABSTENTIONS	0	7051

6. Réception définitive des balcons – 10 minutes

Proposition soumise au vote : donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour signer la réception définitive des travaux sur les balcons avant et arrière après la levée des dernières remarques sur base d'éléments communiqués par Monsieur René MAES qui résultent de malfaçons antérieures.

Les copropriétaires ont jusqu'au 31 octobre 2023 pour communiquer les éléments au syndic et au conseil de copropriété.

Vote requis : majorité des deux tiers des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	6806	7051
NON	245	7051
ABSTENTIONS	0	7051

- Votent contre :

Monsieur Jean-Pierre LEGROS (245)

Points ajoutés à l'ordre du jour par Monsieur et Madame VAN HOYE - ÉLIAS

7. Placement d'une climatisation

Monsieur VAN HOYE et Madame ELIAS souhaitent placer une climatisation au sein de la conciergerie.

Proposition soumise au vote : accorder à Monsieur VAN HOYE et Madame ELIAS le placement d'une climatisation au sein de l'ancienne conciergerie

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

Monsieur HIERNAUX va réaliser une étude de faisabilité.

8. Filtres UV

Ce point est sans objet.

Points ajoutés à l'ordre du jour par Monsieur DAVREUX

9. Fissures chez Monsieur Davreux

Comme vous le savez probablement, des fissures sont apparues dans l'appartement de Monsieur DAVREUX.

Après de longues recherches, le syndic a sollicité une visite de l'appartement auprès du bureau SAINATECH.

Voici la conclusion de son rapport :

Les fissures observées sont présentes à divers endroits du bâtiment.
Leur orientation est variée : nous observons principalement des fissures horizontales et obliques.

Les fissures semblent de type structurel, elles se présentent aux points faibles de la structure, à savoir dans les coins et ouvertures de baies.

Aux vues des différentes informations reçues et de l'examen visuel des fissures et du bâtiment de manière générale, l'origine des fissures semble provenir d'un événement ponctuel (travaux sur la chaussée, rénovation des balcons, ...).

Nous sommes d'avis que l'immeuble concerné par l'expertise ne présente pas de danger pour une utilisation quotidienne.

Cela dit, il est prudent de poser des fissuromètres aux endroits où les fissures sont les plus épaisses dans le but d'évaluer leur potentiel évolution.

Le monitoring des fissuromètres permettra, selon les résultats, de prendre la décision relative aux travaux à entreprendre.

Monsieur DAVREUX souhaite malgré tout obtenir un autre avis d'ingénieur en stabilité.

Le syndic a contacté à plusieurs reprises l'ingénieur en stabilité, Monsieur MENNIG, de la société Unit-Namur, qui après plusieurs mois, nous indique avoir trop de travail pour accepter la mission.

Ce point est informatif et n'appelle pas au vote.

Points ajoutés à l'ordre du jour par le conseil de copropriété

10. Évacuation de la cuve à mazout

Le syndic va solliciter un devis pour l'inertier et pour l'enlèvement de la cuve.70

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

11. Placement portes coupe-feu au sous-sol

Le conseil de copropriété souhaite faire placer 5 portes coupe-feu au sous-sol au pied des trois cages d'escaliers.



Voici les offres reçues :

- HELP FIRE nous a remis une offre de prix d'un montant de 1.685,00€ htva / pièce soit 8.425,00 € pour les cinq portes
- K6 PROTECT nous a remis une offre de prix d'un montant de 4.250,00€ pour les cinq portes

Ces offres sont annexées à la convocation.

Proposition soumise au vote : donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour placer les 5 portes RF coupe-feu au sous-sol, au pied des trois cages d'escaliers et payer la facture avec les charges courantes

Vote requis : majorité des deux tiers des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	7051	7051
NON	0	7051
ABSTENTIONS	0	7051

12. Inventaire amiante

Un inventaire amiante doit être réalisé dans la copropriété. (Obligation légale depuis 1996)

Nous proposons que cet inventaire soit suivi par Monsieur GILBERT (architecte).

Cet inventaire peut coûter environ 500,00€ mais en fonction du nombre d'échantillons, ce montant peut varier et monter jusqu'à 1.000,00€ maximum.

En passant par le fournisseur de Monsieur GILBERT, vous ne payez pas la tva de 21%.

Proposition soumise au vote : donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour valider le devis de la société.

Vote requis : majorité des deux tiers des copropriétaires présents et représentés.

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	7051	7051
NON	0	7051
ABSTENTIONS	0	7051

- Votent contre :

Monsieur Jean-Pierre LEGROS (245)

13. Transfert 4100 vers 4101

Lors d'un appel de fonds de réserve, notre système comptabilise spécifiquement ces opérations en compte copropriétaire 4100. Toutes les autres opérations sont comptabilisées sur le compte copropriétaire 4101.

En vue de n'avoir qu'un seul compte copropriétaire au bilan, et ainsi une vue globalisée de chaque copropriétaire, les montants repris en 4100 sont transférés lors de la clôture vers le compte 4101.

Ce point est informatif et n'appelle pas au vote.

14. Placement d'un screen

Nous avons été questionnés sur la possibilité de placer des screens aux fenêtres.

Après discussion avec le conseil, le RAL proposé pour tous les copropriétaires souhaitant placer des screens serait le : 7040 (photo en annexe)

Proposition soumise au vote : accorder aux copropriétaires le placement de screens de couleur (RAL 7040)

Vote requis : majorité des deux tiers des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	7051	7051
NON	0	7051
ABSTENTIONS	0	7051

15. Appel à candidature(s) d'un ou plusieurs membre(s) du conseil de copropriété

Un appel à candidature(s) est lancé pour un ou plusieurs membre(s) du conseil de copropriété.

Proposition soumise au vote : désigner Monsieur René MAES comme membre du conseil de copropriété

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	7051	7051
NON	0	7051
ABSTENTIONS	0	7051

Proposition soumise au vote : désigner Monsieur Éric LAVIGNE comme membre du conseil de copropriété

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	7051	7051
NON	0	7051
ABSTENTIONS	0	7051

16. Appel à candidature(s) d'un ou plusieurs commissaire(s) aux comptes

Un appel à candidature(s) est lancé pour un ou plusieurs commissaire(s) aux comptes.

Proposition soumise au vote : désigner Monsieur HIERNAUX comme commissaire aux comptes.

Vote requis : majorité absolue des copropriétaires présents et représentés

Résultat du vote : la proposition est approuvée

OUI	7051	7051
NON	0	7051
ABSTENTIONS	0	7051

Le président lève la séance à 19h10.

CHANTILLY & RICHELIEU
Avenue Comte De Smet De Nayer, 1/2
5000 NAMUR
N° ent. : 0872.296.551
Exercice : du 01/01/2022 au 31/12/2022

Bilan après répartition au 31/12/2022

Date d'édition : 27/07/2023 10:02:31

ACTIF		PASSIF	
4101 - Copropriétaires - Fonds de roulement	1 878.30	100000 - Fonds de roulement	43 312.31
*CUSTERMANS HAUBRUGE Pierre et Yvette	-1 741.29	Apport exercice	43 312.31
*D'OTREPE DE BOUVETTE Diane	-3 876.39	160000 - Fonds de réserve	109 061.58
*DEVROEDE SUCCESSION DANIEL	-11.15	Apport exercice	109 061.58
*GERARD YPPERSIEL Micheline	-1 242.74	160010 - Réserve travaux suite AG 2019 arrière	143 873.00
*GREGOIRE Florian et Yolande	-1 033.80	Apport exercice	143 873.00
*JONARD	-785.54	160020 - Fonds reçus Fédérale arrière	2 249.79
*JOSSELET LEROY Laure	-383.62	Apport exercice	2 249.79
*LESSIR V	-157.11	160030 - Fonds reçus Fédérale avant	139 726.18
*WILLEME ELVIRE	-1 284.11	Apport exercice	139 726.18
BAUDHUIJ Nicole	175.06	160040 - Fonds de réserve - Emménagement-Déménagement	11 991.79
BERG Ernestine	-1 636.73	Fonds de réserve - Emménagement-Déménagement	11 991.79
BREBOIS FABRO Adelmia	38.18	440 - Fournisseurs	12 145.38
BUCHET Benoit	1 360.86	A&S SECURITY	420.65
CASTEL TOMME	23.19	ACERTA SECRETARIAT SOCIAL ASBL	92.50
COP-BECHOUX W.	-818.95	ACP MATHURIN (5171)	168.87
COPIN Guy	-655.47	CERTIWAL	375.00
COULONVAUX BOURGEOIS Olivier	-22.64	DIVERS	48.22
COUTELLIER Jacqueline	26.23	EASYPAY	390.67
DAVREUX Bernard	-943.30	Fédérale Assurance	-3 972.16
DE GOBERT DE SARDANS Deborah	483.75	GESTIONS ET TRAVAUX	1 120.00
DUMONCEAUX Adrien	-4.46	GILSON MICHAEL (Plombier-chauffagiste)	1 794.82
ELIAS Carine	-1 071.40	GRAVILUX	26.56
FLORENCE Marie Juliette	-642.25	HANCART Vincent	6 688.60
GODELAINE Christiane	-162.13	HELP FIRE	-78.65
GUSTIN c/o Mme A. WARNIER	-2 497.65	LA RUSSA	296.69
HESBOIS Franz et Martine c/o Mme Martine HESBOIS	-227.70	MAES LAURENT Rene	-155.15
HUVELLE-GOFFIN Christian	-222.19	ONSS (1108)	793.10
IBRAHIM Erol	8 121.68	OP WALLONIE	-883.34
JACQUET DESCHAMPS Marie Louise	-392.40	S.W.D.E.	3 206.19
KINIF - HUMBLET Pierre - Anne	-362.79	TECHEM Caloribel	2 034.49
LA RUSSA-MORGANO Giuseppe	300.59	TREVI LEGRAND NAMUR	-70.43
LAMBEAUX Robert	-892.62	VIDANGE ECO-PRO	-151.25
LAVIGNE Eric	-928.02	444 - Factures à recevoir	2 418.00
LECOCQ Paul	1 436.19	Factures à recevoir	2 418.00
LEGROS Jean-Pierre	4 287.17	499003 - Appel non adhérents arrière	97 206.00
LENZEN MOURY Brigitte et Catherine	212.98	Appel non adhérents arrière	97 206.00
MAES LAURENT Rene	-990.31	499004 - Provision balcons appts 21+24	9 656.89
MARTIN - HORENBEEK Anne - Bernard	2 633.47	Provision balcons appts 21+24	9 656.89
RICHARD Fabienne	-2 688.05	499005 - Appel non adhérents avant	485 382.38
ROISIN Pauline	7 507.88	Appel non adhérents avant	485 382.38
ROUART COUVREUR Jean-Marie et Anne	3 246.24	4992 - Arrondis créditeurs	0.29
SADZOT MICHAUX Andree	-861.63	Arrondis créditeurs	0.29
SPIJLLAERT Bruno et fils	-594.14		
TIRTIAUX Alain	1 210.81		
TOUSSAINT Joseph	-662.00		
VANHOYE ELIAS Pascal, Carine et Helene	-164.70		
VIATOUR Pierre	-938.22		
WARNANT DETHISE Edithe	-290.48		
490 - Charges à reporter	323.15		
Charges à reporter	323.15		
499006 - Travaux effectués arrière	294 252.92		
Travaux effectués arrière	294 252.92		
499007 - Travaux effectués avant	640 810.55		

Feuille de présence

Assemblée générale Extraordinaire du 13/09/2023

**CHANTILLY & RICHELIEU (N. Entr. : 0872.296.551) Avenue
Comte De Smet De Nayer, 1/2 5000 NAMUR 01/01/2023 -
31/12/2023**


OP WALLONIE

Rue Vilain XIII n° 53-55 1000 Bruxelles Tél. : / Fax : Numéro BCE : 0840.289.719

Assemblée générale Extraordinaire du 13/09/2023

CHANTILLY & RICHELIEU (N. Entr. : 0872.296.551) Avenue Comte De Smet De Nayer, 1/2 5000 NAMUR



Copropriétaire	Quotités	Signature	
BAUDHUIN Nicole	211 (APPARTEMENT A16) 4 (CAVE CV34) 12 (GRENIER GR33) Total : 227	Présent 	Procuration
BERG Ernestine	209 (APPARTEMENT A25) 5 (CAVE CV29) 23 (GARAGE GAR04) 15 (GRENIER GR27) Total : 252	Présent 	Procuration
BREBOIS FABRO Adelma	209 (APPARTEMENT A45) 4 (CAVE CV24) 29 (GARAGE GAR10) 17 (GRENIER GR25) Total : 259	Présent 	Procuration




BUCHET Benoit	206 (APPARTEMENT A17) 4 (CAVE CV36) 18 (GRENIER GR34) Total : 228	Présent	Procuration 
CASTEL TOMME	238 (APPARTEMENT A22) 4 (CAVE CV01) 25 (GARAGE GAR02) 23 (GRENIER GR04) Total : 290	Présent 	Procuration
COP-BECHOUX W.	218 (APPARTEMENT A14) 4 (CAVE CV23) 24 (GARAGE GAR05) 15 (GRENIER GR21) Total : 261	Présent	Procuration 
COPIN Guy	219 (APPARTEMENT A33) 4 (CAVE CV11) 15 (GRENIER GR13) Total : 238	Présent 	Procuration 

COULONVAUX BOURGEOIS Olivier	209 (APPARTEMENT A15) 4 (CAVE CV30) 15 (GRENIER GR26) Total : 228	Présent	Procuration
COUTELLIER Jacqueline GUILLAUME Sébastien	214 (APPARTEMENT A01) 4 (CAVE CV13) 16 (GRENIER GR17) Total : 234	Présent 	Procuration
DAVREUX Bernard	238 (APPARTEMENT A12) 5 (CAVE CV10) 15 (GRENIER GR07) Total : 258	Présent	Procuration 
DE GOBERT DE SARDANS Deborah	226 (APPARTEMENT A03) 4 (CAVE CV12) 9 (GRENIER GR15) Total : 239	Présent	Procuration
DUMONCEAUX Adrien	206 (APPARTEMENT A47) 4 (CAVE CV39) 22 (GRENIER GR38) Total : 232	Présent	Procuration 




ELIAS Carine	219 (APPARTEMENT A43) 4 (CAVE CV04) 19 (GRENIER GR03) Total : 242	Présent 	Procuration
FLORENCE Marie Juliette	228 (APPARTEMENT A04) 4 (CAVE CV20) 23 (GARAGE GAR13) 15 (GRENIER GR22) Total : 270	Présent 	Procuration
GODELAINE Christiane	209 (APPARTEMENT A35) 4 (CAVE CV28) 23 (GARAGE GAR06) 22 (GRENIER GR24) Total : 258	Présent	Procuration 
GUSTIN c/o Mme A. WARNIER	218 (APPARTEMENT A44) 4 (CAVE CV21) 24 (GARAGE GAR7) 18 (GRENIER GR18) Total : 264	Présent 	Procuration

HESBOIS Franz et Martine c/o Mme Martine HESBOIS	227 (APPARTEMENT A11) 5 (CAVE CV07) 12 (GRENIER GR11) Total : 244	Présent	Procuration 
HIERNAUX-BOULANGER John - Florence	218 (APPARTEMENT A24) 13 (GRENIER GR23) 4 (CAVE CV27) Total : 235	Présent 	Procuration
HUVELLE-GOFFIN Christian	211 (APPARTEMENT A46) 4 (CAVE CV26) 18 (GRENIER GR29) Total : 233	Présent 	Procuration
IBRAHIM Erol	219 (APPARTEMENT A53) 4 (CAVE CV14) 14 (GRENIER GR12) Total : 237	Présent	Procuration

JACQUET DESCHAMPS Marie Louise	211 (APPARTEMENT A36) 4 (CAVE CV25) 23 (GARAGE GAR08) 17 (GRENIER GR32) Total : 255	Présent	Procuration
KINIF - HUMBLET Pierre - Anne	238 (APPARTEMENT A42) 4 (CAVE CV06) 31 (GARAGE GAR01) 16 (GRENIER GR06) Total : 269	Présent	Procuration 
LA RUSSA-MORGANO Giuseppe	209 (APPARTEMENT A55) 5 (CAVE CV18) 4 (CAVE CV40) 24 (GARAGE GAR12) 10 (GRENIER GR28) Total : 252	Présent 	Procuration
LAMBEAUX Robert	227 (APPARTEMENT A51) 4 (CAVE CV17) 11 (GRENIER GR02) Total : 242	Présent	Procuration

LAVIGNE Eric	211 (APPARTEMENT A26) 4 (CAVE CV31) 18 (GRENIER GR39) Total : 233	Présent 	Procuration
LECOCQ Paul	218 (APPARTEMENT A54) 4 (CAVE CV19) 12 (GRENIER GR20) Total : 234	Présent	Procuration
LEGROS Jean-Pierre	219 (APPARTEMENT A23) 4 (CAVE CV02) 22 (GRENIER GR16) Total : 245	Présent 	Procuration
LENZEN MOURY Brigitte et Catherine	154 (APPARTEMENT A05) 5 (CAVE CV41) 8 (GRENIER GR40) Total : 167	Présent	Procuration 

MAES LAURENT Rene	206 (APPARTEMENT A37) 5 (CAVE CV33) 22 (GARAGE GAR09) 22 (GRENIER GR30) Total : 255	Présent 	Procuration
MARTIN - HORENBEEK Anne - Bernard	219 (APPARTEMENT A13) 4 (CAVE CV03) 16 (GRENIER GR14) Total : 239	Présent	Procuration
RICHARD Fabienne	206 (APPARTEMENT A07) 4 (CAVE CV35) 18 (GRENIER GR36) Total : 228	Présent	Procuration 
ROISIN Pauline	227 (APPARTEMENT A31) 4 (CAVE CV15) 13 (GRENIER GR10) Total : 244	Présent	Procuration

ROUART COUVREUR Jean-Marie et Anne	237 (APPARTEMENT A52) 4 (CAVE CV08) 26 (GARAGE GAR11) 23 (GRENIER GR09) Total : 290	<p>Présent</p> 	<p>Procuration</p> 
SADZOT MICHAUX Andree	211 (APPARTEMENT A56) 206 (APPARTEMENT A57) 4 (CAVE CV32) 4 (CAVE CV37) 10 (GRENIER GR31) 10 (GRENIER GR37) Total : 445	<p>Présent</p>	<p>Procuration</p> 
SPILLIAERT Bruno et fils	206 (APPARTEMENT A27) 4 (CAVE CV38) 17 (GRENIER GR35) Total : 227	<p>Présent</p>	<p>Procuration</p>

TIRTIAUX Alain	238 (APPARTEMENT A32) 4 (CAVE CV05) 24 (GARAGE GAR15) 16 (GRENIER GR05) Total : 282	Présent	Procuration
TOUSSAINT Joseph	227 (APPARTEMENT A21) 5 (CAVE CV09) 23 (GARAGE GAR03) 20 (GRENIER GR08) Total : 275	Présent 	Procuration
VANHOYE ELIAS Pascal, Carine et Helene	143 (APPARTEMENT A02) 13 (CAVE CV42) 10 (GRENIER GR41) Total : 166	Présent ELIAS Carine  	Procuration Pascal VANHOYE HELENE VANHOYE 
VIATOUR Pierre	227 (APPARTEMENT A41) 4 (CAVE CV16) 9 (GRENIER GR01) Total : 240	Présent 	Procuration

WARNANT DETHISE Edith	218 (APPARTEMENT A34) 4 (CAVE CV22) 22 (GARAGE GAR14) 19 (GRENIER GR19) Total : 263	Présent	Procuration
Totaux :	10000.000	40	

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que _____
copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
_____ pouvoirs,

Le Président,

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e) Anne HONBLET et Pierre KINIF, propriétaire S

- du / des appartement(s) n° 42
- du / des garage(s) n° 01
- du / des emplacement(s) de parking n° /
- du / des cave(s) n° 06

dans la résidence CHANTILLY

situé Av. C. de Smet de Naeyer, 1 - 5000 NANTUA

donne procuration à M^r SM BOWART

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 13/9/2023 sur :
l'ensemble des points de l'AG.

Signature :

Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e) Michaux André, propriétaire :

- du / des appartement(s) n° 56-57
- du / des garage(s) n°
- du / des emplacement(s) de parking n°
- du / des cave(s) n°

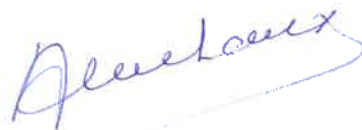
dans la résidence Chambilly Richelieu

situé 2 Bd de Smet de Naeyer à Namur

donne procuration à Mme Maes

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 13-1-2023 sur

Signature :



Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

pour le 13 septembre 17h00

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e) Lenzen Brigitte / Nancy Lotterite, propriétaire :

- du / des appartement(s) n° concessionnaire Richelieu
- du / des garage(s) n°
- du / des emplacement(s) de parking n°
- du / des cave(s) n°

dans la résidence Richelieu

situé 184 Comte de Smet de Nayer, 2. bât. 25.

donne procuration à M^{re} NAES

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du sur :

Signature :



BRIGITTE LENZEN
PSYCHOLOGUE CLINICIENNE

Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

Tél : 0476 731 606

BRIGITTE LENZEN
PSYCHOLOGUE CLINICIENNE
CBP : 552202221
INAMI : 7-00087-59-000
Ave Comte de Smet de Nayer 2/0025
5000 NAMUR
Tél : 0476 731 606



Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e) Adrien Dumonceaux, propriétaire :

- du / des appartement(s) n° 42.....
- du / des garage(s) n°
- du / des emplacement(s) de parking n°
- du / des cave(s) n°

dans la résidence Richelieu

situé av Comte de Smet de Nayer 2 à 5000 Namur

donne procuration à Philippe Dumonceaux

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 13 septembre 2023 sur les points de l'ordre du jour

Signature :



Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e) Godelaine Christiane, propriétaire :

→ du / des appartement(s) n° 35

→ du / des garage(s) n° 6

→ du / des emplacement(s) de parking n°

→ du / des cave(s) n° 28

grenier : GR 24

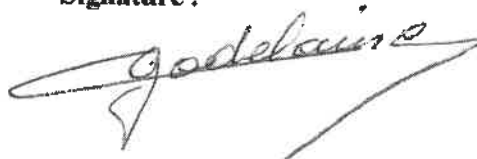
dans la résidence Richelieu

situé 7 avenue Comte De Smet De Nayer 1/2 Namur

donne procuration à Hervé Christian

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 13 Septembre 2023.

Signature :



Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e) BERG Ernestine, propriétaire :

- du / des appartement(s) n° 2D25
- du / des garage(s) n° G4
- du / des emplacement(s) de parking n°
- du / des cave(s) n° G R 27

dans la résidence Richelieu

situé Avenue Conte De Smet De Nayer, 12

donne procuration à DARAS Danièle

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 13/09/2023 sur :

Signature : Berg E

Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e) RICHARD Fohenne, propriétaire :

- du / des appartement(s) n°
- ~~du / des garage(s) n°~~
- ~~du / des emplacement(s) de parking n°~~
- du / des cave(s) n°

dans la résidence Richelieu

situé Av Comte de Smet de Noyon, 2 bte 10

donne procuration à TOUSSAINT Josph

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 13/9/2023 sur :

Signature :



Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e) Deureux Bernard, propriétaire :

- du / des appartement(s) n° A 12
- du / des garage(s) n° ✓
- du / des emplacement(s) de parking n° ✓
- du / des cave(s) n° 5

dans la résidence Chantilly Richelieu

situé Av. P^{te} de Smet de Nayer 12 5000 Namur

donne procuration à M^{me} Bobette Gustin Wavrier

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 13/09/23 sur :

tous les points à l'ordre du jour

Signature : Pour M^{me} Deureux
M^{me} Gustin

Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e) BENOÎT BUCHET..... propriétaire :

- du / des appartement(s) n° 17.....
- du / des garage(s) n° ✓.....
- du / des emplacement(s) de parking n° ✓.....
- du / des cave(s) n°

dans la résidence Chantilly - Richelieu.....

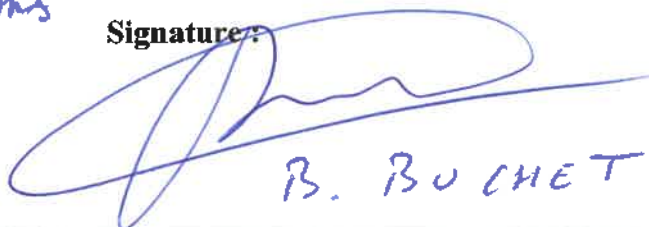
situé bld de Smet de Nayer 1-3, 5000 NAMUR.....

donne procuration à M^e Justin Wavreux.....

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 13/9/23 sur :

tous les points à l'ordre du jour
et toutes les interpellations

Signature :



B. BUCHET

Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e) Frédéric Bechaux, propriétaire :

- du / des appartement(s) n° 14
- du / des garage(s) n° 5
- du / des emplacement(s) de parking n°
- du / des cave(s) n° 23

dans la résidence Cranbilly

situé Avenue Comte Smet de Nayer 2

donne procuration à BAUGHUIN Nicole

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 13/09/23 sur :

Signature :

Bechaux

Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e) VANHOYE - ELIAS, propriétaire :

- du / des appartement(s) n° 2
- du / des garage(s) n° /
- du / des emplacement(s) de parking n° /
- du / des cave(s) n° 42 = grenier 41

dans la résidence CHANTILLY - RICHELIEU


situé AS DESMET DE NAYER, 1 (NAMUR).

donne procuration à VANHOYE HELENE

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 13 Sep 23 sur :

L'ensemble des points de l'AG

Signature :



Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

Procuration pour une assemblée générale des copropriétaires

Je soussigné(e) HESBOIS MARTINE, propriétaire :

- du / des appartement(s) n° 11
- du / des garage(s) n° 11 (premier)
- du / des emplacement(s) de parking n°
- du / des cave(s) n° CV 4

dans la résidence Chantilly

situé Avenue Goutte de Royer, 1

donne procuration à Gaëtan René D'AES

pour voter en mon nom lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 13/09/23 sur : Tout

Signature :



Document à remettre au titulaire de la présente procuration.

IPPERSIEL Ferdinand
Av de Smet de Nayer 1 Bte 11
5000 Namur

L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE HUIT

Le *quatorze Janvier*

Devant Maître Pierre MENNE, Notaire à Couillet

A COMPARU

Madame Marie-Josiane-Germaine-Ghislaine-Régine,
appelée communément Josiane MESTDACH, sans profession, née à
Chatelineau, le quatorze mai mil-neuf-cent-trente-quatre, épou-
se assistée et autorisée de Monsieur Paul-Jean-Marie-Ghislain
COUTELLIER, docteur en médecine, né à Namur, le quatorze novem-
bre mil-neuf-cent-trente-trois, avec lequel elle est domici-
liée et demeure à Couillet, chaussée de Philippeville numéro
56

Laquelle, précédemment à l'acte de base, objet
des présentes, excess de qui suit :

1.-Madame Josiane MESTDACH, épouse de Monsieur
Paul COUTELLIER, est propriétaire à Namur, d'une parcelle de
terrain à bâtir sise au coin de l'avenue de Smet de Nayer
et de la rue Jean-Baptiste Erebant, plus amplement décrite
ci-après.

2.-Elle a conçu le projet d'édifier sur ce ter-
rain un immeuble à appartements multiples, dénommé "PRESIDEN-
CES CHANTILLY-RICHÉLIEU".

Elle a confié la réalisation des plans à Monsieur
Jean-Marie GUILLAUME, architecte, demeurant à Namur, rue Lucien
Namèche, numéro 6.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des ser-
vices publics compétents en matière de bâtisse. L'autorisa-
tion de bâtir a été accordée par le service des bâtisses et
de l'urbanisme de la Ville de Namur, le vingt-huit janvier
mil-neuf-cent-cinquante-huit.

3.-L'entreprise de gros oeuvre sera exécutée par la firme "E.R.M.", société anonyme ayant son siège social à Monceau sur Sambre.

4.-Déclarent créer la division horizontale de la propriété, Madame LOUTHELIERA-INSTAGH a décidé de placer l'immeuble "RESIDENCES CHANTILLY-RICHELIEU" sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

LE DEPOSE

Cet exposé fait, le comparant nous a permis d'authentifier sa volonté de placer l'immeuble "RESIDENCES CHANTILLY-RICHELIEU" sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet mil-neuf-cent-vingt-quatre formant l'article 577 bis du Code de la

Il a été établi un règlement de copropriété dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte :

1.-le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, la conservation et éventuellement la reconstruction ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont inscrites. Tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des copropriétaires; ce statut sera dûment opposable à tous, par la transcription à la conservation des hypothèques.

2.-le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble; il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

DESCRIPTION DU BATIMENT
ET DESIGNATION DES APPARTEMENTS.

L'immeuble sera formé d'un seul bloc divisé en deux parties, l'une dénommée "RESIDENCE CHANTILLY", au coin de la rue Jean-Baptiste Brabant et du Boulevard de Smet de Naeyer l'autre dénommée "RESIDENCE RICHELIEU", au Boulevard de Smet de Naeyer.

Il comportera un sous-sol, un rez-de-chaussée, cinq niveaux d'étages et un niveau de greniers.

La "RESIDENCE CHANTILLY" aura accès au Boulevard de Smet de Naeyer par une porte ouvrant sur un hall d'entrée conduisant aux cages de l'escalier et de l'ascenseur reliant les différents étages entre eux.

La "RESIDENCE RICHELIEU" aura accès au Boulevard de Smet de Naeyer par une porte ouvrant sur un hall d'entrée conduisant aux cages des escaliers et ascenseurs reliant les différents étages entre eux.

L'immeuble comporte en parties privatives et en parties communes :

Sous Sol

A.-Parties privatives.-

Trente-neuf caves portant les numéros I à 39 et qui sont attribuées à chacun des trente-neuf appartements.

Douze garages individuels, numérotés de I à 12.

B.-Parties communes.-

Une cave dénommée "abri et cour concierge", deux caves à usage d'atri, avec sacs; une remise commune; une cave à

quarantième
e étant en
re attribuée
à des appart
es
roi Approuvé

maout, une cave pour le chauffage ainsi qu'une chaudière;
une cave pour le bois; les couloirs donnent accès aux diffé-
rentes caves; trois dégagements avec cage d'escalier donnant ac-
cès au rez de chaussée, trois dégagements pour accéder aux
vide-poubelles; on trouve une porte à un balcon donnant accès
à la partie non bâtie du terrain.

II. - RUE DE CHANDELIER

Un niveau comprennent quatre appartements (civa-
tife, trois garages individuels et deux appartements de com-
merce au copro, rést/

A. - IMMEUBLE PRIVATIVES -

a) RESIDENCE CHANDELIER :

1. - Appartement latéral, côté gauche, dénommé "Appar-
tement numéro 1", comprenant :

Un hall d'entrée avec vestiaire et dégagement
conduisant aux chambres de l'appartement, en façade à la rue
deau-Sapriste 3 alcôves et un living et une chambre; de l'autre
façade postérieure, une chambre, une salle de bain, une cuisine,
une terrasse avec vide-poubelles et un W.C.

2. - Appartement latéral, côté droit, dénommé "Appar-
tement numéro 2", comprenant :

Un hall d'entrée donnant accès tant à un vestiaire
et un W.C. qu'aux différentes chambres de l'appartement; en fa-
çade au Boulevard de Smet de Nayer, une cuisine avec vide-pou-
belles et un living; donnant sur la façade postérieure, deux
chambres avec terrasses; au centre, une salle de bain.

b) RESIDENCE RICHELIEU :

1. - Appartement latéral, côté gauche, dénommé "Appar-
tement numéro 3", comprenant :

Un hall d'entrée donnant accès aux différentes
chambres de l'appartement; en façade au Boulevard de Smet de

Naeyer, un living et une cuisine avec vide-poubelles; cette dernière ayant accès au hall par un dégagement à usage de vestiaire; donnant sur la façade postérieure, deux chambres avec terrasse; au centre, une salle de bain, un vestiaire et un W.C.

2.-Appartement latéral, côté droit, dénommé "Appartement numéro 7", comprenant :

Un hall d'entrée, avec deux dégagements à usage de vestiaires, donnant accès aux différentes chambres de l'appartement; en façade Boulevard de Smet de Naeyer, une cuisine avec vide-poubelles et un living; donnant sur la façade postérieure, deux chambres avec terrasse; au centre, une salle de bain, un W.C.

3.-Trois garages individuels, numérotés 13, 14 et 15, ayant accès au Boulevard de Smet de Naeyer.

B.-Parties communes.-

a) RESIDENCE CHANTILLY :

1.-Le logement du concierge, comprenant un hall donnant accès aux différentes chambres de l'appartement : en façade rue Jean-Baptiste Brabant, deux chambres, une cuisine, et un local de conciergerie; au centre du bâtiment, une salle de bain et un W.C.

2.-Un hall d'entrée avec dégagement donnant accès aux divers appartements et aux cages de l'escalier et de l'ascenseur.

3.-Cage de l'escalier et cage de l'ascenseur conduisant aux étages.

4.-Un local à usage de remise commune et de dépôt pour compteurs.

b) RESIDENCE RICHELIEU :

1.-Le logement du concierge, situé à la façade

postérieure du bâtiment, comprenant un dégagement donnant accès aux différentes locaux qui comprennent la conciergerie proprement dite, une cuisine, une salle de bain et deux chambres.

2.-Un hall d'entrée avec dégagement donnant accès aux différents appartements et aux cages d'escaliers et d'ascenseurs.

3.-Cage d'escalier et cage d'ascenseur à usage de la partie centrale de l'immeuble.

4.-Cage d'escalier et cage d'ascenseur à usage de la partie latérale de l'immeuble.

5.-Un local à usage de remise commune et de dépôt pour compteurs.

c) Pour les deux Résidences :

En passage vertical, gaines de conduite, gaines de chauffage, gaines d'immondices, tuyauteries diverses, quatre aérateurs.

III.-ETAGES

Cinq niveaux comportant chacun sept appartements. Chaque appartement porte le numéro de son étage suivi du numéro de l'appartement.

A.-Parties privatives.-

a) RESIDENCE CHANTILLY :

I.-Appartement latéral, côté gauche, dénommé "Appartement numéros II, 2I, 3I, 4I ou 5I, selon l'étage", comprenant :

Un hall d'entrée avec vestiaire et dégagement donnant accès aux différentes chambres de l'appartement : en façade rue Jean-Baptiste Brabant, un living et une chambre précédés d'un balcon; donnant sur la façade postérieure, une chambre, une salle de bain, une cuisine, une terrasse avec vide-

poubelles, un W.C.

2.-Appartement central, dénommé "Appartement numéros 12, 22, 32, 42 ou 52 selon l'étage", comprenant :

Un hall d'entrée avec deux débarres à usage de vestiaire, donnant accès aux différentes chambres de l'appartement : en façade à la rue Jean-Baptiste Brabant, deux chambres avec balcon; formant le coin de la rue Jean-Baptiste Brabant et du Boulevard de Smet de Naeyer, un living; en façade Boulevard de Smet de Naeyer, une cuisine; le long du living et de la cuisine, un balcon avec vide-poubelles; au centre du bâtiment une salle de bain et un W.C.

3.-Appartement latéral, côté droit, dénommé "Appartement numéros 13, 23, 33, 43 et 53, selon l'étage", comprenant :

Un hall d'entrée donnant accès aux différentes chambres de l'appartement : en façade boulevard de Smet de Naeyer, un living et une cuisine, le long du living et de la cuisine un balcon avec vide-poubelles; donnant sur la façade postérieure, deux chambres dont une avec balcon; au centre du bâtiment, une salle de bain, un vestiaire et un W.C.

b) RESIDENCE RICHELIEU :

1.-Appartement latéral, côté gauche, dénommé "Appartement numéros 14, 24, 34, 44 et 54, selon l'étage", comprenant

Un hall d'entrée donnant accès aux différentes chambres de l'appartement : en façade Boulevard de Smet de Naeyer, un living et une cuisine, celle-ci ayant accès au hall par un dégagement à usage de vestiaire; un balcon en longueur du living et de la cuisine avec vide-poubelles; donnant sur la façade postérieure, deux chambres dont une avec balcon; au centre du bâtiment, une salle de bain et un W.C. ayant accès au hall par un dégagement à usage de vestiaire.

2.-Appartement central, côté gauche, dénommé "Appartement numéros 15, 25, 35, 45 et 55, selon l'étage", comprenant :

Un hall d'entrée donnant accès aux différentes chambres de l'appartement; en façade Boulevard de Smet de Naeyer, une cuisine ayant accès au hall par un dégagement à usage de vestiaire, et un living; un balcon en longueur de la cuisine, avec vide-poubelles, et du living; donnant à la façade postérieure, deux chambres dont une avec balcon; au centre du bâtiment, une salle de bain et un W.C.

3.-Appartement central, côté droit, dénommé "Appartement numéros 16, 26, 36, 46 et 56, selon l'étage", comprenant :

Un hall d'entrée donnant accès aux différentes chambres de l'appartement : en façade boulevard de Smet de Naeyer, un living et une cuisine ayant accès au hall par un dégagement à usage de vestiaire; un balcon le long du living et de la cuisine, avec vide-poubelles; donnant à la façade postérieure, deux chambres, dont une avec balcon; au centre du bâtiment, une salle de bain, un vestiaire et un W.C.

4.-Appartement latéral, côté droit, dénommé "Appartement numéros 17, 27, 37, 47 ou 57, selon l'étage", comprenant :

Un hall d'entrée donnant accès aux différentes chambres de l'appartement : en façade Boulevard de Smet de Naeyer, une cuisine ayant accès au hall par un dégagement à usage de vestiaire, et un living; un balcon le long de la cuisine, avec vide-poubelles, et du living; donnant à la façade postérieure, deux chambres dont une avec balcon; au centre du bâtiment, une salle de bain, un dégagement à usage de vestiaire et un W.C.

OBSERVATION COMMUNE AUX DEUX RESIDENCES :

Les appartements formant le cinquième étage ne

possèdent pas de balcon à la façade postérieure de l'immeuble.

B.-Parties communes.-

1.-Cinq paliers d'étages de la RESIDENCE CHANTILLY.

2.-Cinq paliers d'étages de la RESIDENCE RICHELIEU donnant accès aux appartements numéros 4 et 5 de chaque étage.

3.-Cinq paliers d'étages de la RESIDENCE RICHELIEU donnant accès aux appartements numéros 6 et 7 de chaque étage.

4.-Cage d'escalier et cage d'ascenseur donnant accès à chaque palier de la RESIDENCE CHANTILLY et à l'étage des greniers.

5.-Deux cages d'escaliers et deux cages d'ascenseurs donnant accès aux paliers d'étages de la RESIDENCE RICHELIEU et à l'étage des greniers.

6.-En passage vertical, gaines de conduite, gaines de chauffage, gaines d'immondices, tuyauteries diverses, quatre aérateurs.

IV.-GRENIERS

Un niveau d'étage, formant le sixième étage de l'immeuble et comportant :

a.-Parties privatives.-

Trente-neuf greniers individuels numérotés de 1 à 39, attribués à chacun des trente-neuf copropriétaires d'appartements.

b.-Parties communes.-

1.-Palier d'étage de la RESIDENCE CHANTILLY

2.-Deux paliers d'étage de la RESIDENCE RICHELIEU

3.-Trois locaux contenant la machinerie de l'ascenseur, à la partie supérieure de chacune des cages.

4.-Deux greniers pour concierge

5.-Oculoirs reliant les divers greniers entre eux.

6.-En passage vertical, gaines de conduite, tuyauterie

ries diverses, quatre aires.

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives de l'immeuble sont dénommées et fixées ainsi qu'il suit :

Chaque appartement possède sa cave et son grenier. L'appartement numéro possédant, en outre, une cave +

Les caves et les greniers ne possèdent aucune quote-part dans les parties communes distinctes de celles de l'appartement dont ils sont une dépendance.

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, il existe quatre appartements au rez de chaussée et sept appartements à chaque étage. L'immeuble comporte cinq étages.

En plus des trente-neuf appartements, il existe quinze garages.

La quote-part de ces parties privatives dans les parties communes est établie de la manière suivante :

REZ DE CHAUSSEE : Appartement :

Numéro un : deux-cent-quarante-un dix-millièmes 241/10.000

Numéro trois : deux-cent-trente-neuf dix-millièmes 239/10.000

Numéro quatre : deux-cent-trente-six dix-millièmes 236/10.000

Numéro sept : deux-cent-vingt-cinq dix-millièmes 225/10.000

PREMIER ETAGE : Appartement :

Numéro onze : deux-cent-quarante-un dix-millièmes 241/10.000

Numéro douze : deux-cent-soixante-deux dix-millièmes 262/10.000

Numéro treize : deux-cent-trente-
neuf dix-millièmes 239/10.000

Numéro quatorze : deux-cent-trente-
six dix-millièmes 236/10.000

Numéro quinze : deux-cent-vingt-
huit dix-millièmes 228/10.000

Numéro seize : deux-cent-vingt-
cinq dix-millièmes 225/10.000

Numéro dix-sept : deux-cent-vingt-
cinq dix-millièmes 225/10.000

DEUXIEME ETAGE : Appartement :

Numéro vingt-un : deux-cent-quaran-
te-un dix-millièmes 241/10.000

Numéro vingt-deux : deux-cent-soi-
xante dix-millièmes 260/10.000

Numéro vingt-trois : deux-cent-tren-
te-neuf dix-millièmes 239/10.000

Numéro vingt-quatre : deux-cent-
trente-six dix-millièmes 236/10.000

Numéro vingt-cinq : deux-cent-vingt-
huit dix-millièmes 228/10.000

Numéro vingt-six : deux-cent-vingt-
cinq dix-millièmes 225/10.000

Numéro vingt-sept : deux-cent-vingt-
cinq dix-millièmes 225/10.000

TROISIEME ETAGE : Appartement :

Numéro trente-un : deux-cent-quarante-
un dix-millièmes 241/10.000

Numéro trente-deux : deux-cent-soi-
xante dix-millièmes 260/10.000

Numéro trente-trois : deux-cent-trente-neuf dix-millièmes 239/10.000

Numéro trente-quatre : deux-cent-trente-six dix-millièmes 236/10.000

Numéro trente-cinq : deux-cent-vingt-huit dix-millièmes 228/10.000

Numéro trente-six : deux-cent-vingt-cinq dix-millièmes 225/10.000

Numéro trente-sept : deux-cent-vingt-cinq dix-millièmes 225/10.000

QUATRIEME ETAGE Appartements :

Numéro quarante-un : deux-cent-quarante-un dix-millièmes : 241/10.000

Numéro quarante-deux : deux-cent-soixante dix-millièmes 260/10.000

Numéro quarante-trois : deux-cent-trente-neuf dix-millièmes 239/10.000

Numéro quarante-quatre : deux-cent-trente-six dix-millièmes 236/10.000

Numéro quarante-cinq : deux-cent-vingt-huit dix-millièmes 228/10.000

Numéro quarante-six : deux-cent-vingt-cinq dix-millièmes 225/10.000

Numéro quarante-sept : deux-cent-vingt-cinq dix-millièmes 225/10.000

CINQUIEME ETAGE : Appartements :

Numéro cinquante-un : deux-cent-quarante-un dix-millièmes 241/10.000

Numéro cinquante-deux : deux-cent-soixante dix-millièmes 260/10.000

Numéro cinquante-trois : deux-cent-tren-	
neuf dix-millièmes	239/10.000
Numéro cinquante-quatre : deux-cent-	
trente-six dix-millièmes	236/10.000
Numéro cinquante-cinq : deux-cent-	
vingt-huit dix-millièmes	228/10.000
Numéro cinquante-six : deux-cent-	
vingt-cinq dix-millièmes	225/10.000
Numéro cinquante-sept : deux-cent-	
vingt-cinq dix-millièmes	225/10.000
<u>GARAGES</u> : Numéro un : soixante-neuf dix-milliè-	
mes	69/10.000
<u>Numéro deux : cinquante-un dix-mil-</u>	
lièmes	<u>51/10.000</u>
Numéro trois : cinquante dix-milliè-	
mes	50/10.000
Numéro quatre : cinquante dix-milliè-	
mes	50/10.000
Numéro cinq : cinquante dix-millièmes.	50/10.000
Numéro six : cinquante dix-millièmes .	50/10.000
Numéro sept : cinquante-deux dix-mil-	
lièmes	52/10.000
Numéro huit : cinquante-dix-millièmes.	50/10.000
Numéro neuf : quarante-huit dix-milliè-	
mes	48/10.000
Numéro dix : cinquante-sept dix-milliè-	
mes	57/10.000
Numéro onze : cinquante-cinq dix-milliè	
mes	55/10.000
Numéro douze : cinquante dix-millièmes	50/10.000

Numéro treize ; cinquante-trois dix-mil-	
lièmes	53/10.000
Numéro quatorze ; cinquante-un dix-mil-	
lièmes	51/10.000
Numéro quinze ; cinquante-trois dix-mil-	
lièmes	53/10.000
TOTAL EGAL A L'UNITÉ ; dix-mille dix-	
millièmes	10.000/10.000

ANNEXES

La comparante nous a ensuite remis pour être déposés au rang de nos minutes les documents suivants :

I.-Le plan dressé par Monsieur G.DERVAUX, géomètre expert immobilier, à Namur, le dix-sept juin mil-neuf-cent-cinquante-huit.

Etant le plan de la parcelle de terrain à bâtir sur laquelle sera érigée la construction.

II.-Les divers plans relatifs, étant :

- a) Plan numéro 1.-plan des caves ;
- b) Plan numéro 2.-plan du rez de chaussée ;
- c) Plan numéro 3.-plan d'un étage type ;
- d) Plan numéro 4.-plan des greniers ;
- e) Plan numéro 5.-plan de développement de la façade principale Boulevard de Smet de Naeyer ;
- f) Plan numéro 6.-plan de développement de la façade rue Jean-Baptiste BRABANT ;
- g) Plan numéro 7.-plan de développement de la façade postérieure de l'immeuble.

Ces divers plans dressés par Monsieur Jean-Marie GUILLAUME, architecte à Namur.

III.-Le règlement de copropriété ;

IV.-Le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise avec description des travaux et des matériaux.

Lesquels documents, dûment timbrés, demeureront annexés aux présentes, après avoir été signés de concert par la comparante et Nous Notaire et seront enregistrés en même temps.

Ces documents et le présent acte forment ensemble l'acte de base de l'immeuble "RESIDENCES CHANTILLY-RECHELIEU".

Ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence, ces documents doivent être considérés comme parties intégrantes du présent acte.

DÉCLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

Monsieur COVIELLIER-MESTRAGON déclare opérer la division de l'immeuble par appartements, garages et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté, actée au présent acte, crée dès ce moment les appartements, garages et autres locaux privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun des appartements, garages et local privatif comporte :

A.- Une partie en propriété privative et exclusive.

B.- Un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un appartement, d'un garage ou d'un local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un appartement, garage ou local privatif, grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création de ces appartements, garages et locaux privatifs donnera naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en dix-mille dix-millièmes; elles sont en copropriété et indivision forcée.

Les appartements, garages et locaux privatifs figurent et sont décrits ci-dessus ainsi qu'aux plans et autres documents annexés au présent acte; l'ensemble détermine les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

DESCRIPTION DU BIEN

VILLE DE NAMUR

Une parcelle de terrain d'une superficie mesurée de douze ares cinquante-sept centiares quatre-vingt-six décimilliaires, cadastrés ou paraissant cadastrés section C partie des numéros 468/Z, 470/F/6 et 470/G/6, tenans au Boulevard de Smet de Mayer et à la rue Jean-Baptiste Brabant dont elle forme le coin à l'Etat Belge, à Van Caiteeren-Annoye, Trousse-Trussart, Madame Coutellier-Mestdagh, l'Etat Belge et l'assiette de la Résidence "LUXEMBOURG".

Telle que la dite parcelle est reprise sous teintes rose, verte et verta hachurée noir, au plan prémentionné, annexé aux présentes, dressé par Monsieur G. Dervaux, géomètre expert immobilier à Namur.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

La parcelle de terrain à bâtir ci-dessus décrit est la propriété de Madame Marie-Josiane-Germeine-Ghislaine Régine, appelée communément Josiane MESTDACH, sans profession épouse de Monsieur Paul-Jean-Marie-Ghislain COUTELLIER, docteur en médecine à Couillet, savoir ;

Les parcelles cadastrées section C numéros 468/Z partie, 470/P/6 partie, et 470/G/6 partie, pour avoir été l'objet de la donation lui consentie par ses père et mère, Monsieur Henri-Jermain-Jacques MESTDACH, négociant, et son épouse Madame Lucienne-Robertine-Régina-Ghislaine NISOLE, sans profession, à Couillet, aux termes d'un acte reçu par Maître Maurice GROSFILS, Notaire à Lodolinsart, le vingt-six février mil-neuf-cent-cinquante-huit, transcrit au Bureau des Hypothèques à Namur, le huit mars suivant, volume 5915 numéro 1 ;

Et la parcelle cadastrée section C, autre partie du numéro 468/Z pour lui avoir été adjugées à titre de remploi aux termes d'un procès verbal de vente publique dressé à la requête de l'ETAT BELGE, par Monsieur Jean Henry, Receveur des Domaines à Namur, le vingt-sept février mil-neuf-cent-cinquante-huit, suivi de la notification de l'approbation par Monsieur le Ministre de Finances de l'adjudication prononcée à son profit et de l'acceptation par ses soins de l'adjudication, selon acte dressé par le même fonctionnaire le vingt-six mars mil-neuf-cent-cinquante-huit, procès-verbal de notification et acceptation transcrits au Bureau des Hypothèques à Namur, le dix avril suivant volume 5910 numéro 31.

Les époux MESTDACH-NISOLE, préqualifiés, étaient propriétaires des parcelles par eux données à leur fille Madame COUTELLIER-MESTDACH, pour leur avoir été adjugées aux termes d'un procès-verbal de vente publique dressé à la requête

te de l'ETAT BELGE, par Monsieur Jean Henry, fonctionnaire prénommé, le vingtain octobre mil-neuf-cent-cinquante-sept, suivi de la notification de l'approbation par Monsieur le Ministre des Finances, de l'adjudication prononcées à leur profit et de l'acceptation par leurs soins de l'adjudication, selon acte dressé par le même fonctionnaire le vingt-cinq novembre mil-neuf-cent-cinquante-sept, procès-verbal, notification et acceptation transcrites au Bureau des Hypothèques à Namur, le vingt-quatre décembre suivant volume 5880 numéro 41.

La parcelle cadastrée section C numéro 470/F/6 primitivement cadastrée numéro 470/V/3 appartenait en propre à Monsieur Adelin MILET, à Namur, pour lui avoir été attribuée en nue-propriété aux termes d'un acte de donation-partage avenu devant Maître DELVIGNE, Notaire à Namur, le deux août mil-neuf-cent-dix-sept, transcrit au Bureau des Hypothèques à Namur, le vingt-trois même mois, volume 2489 numéro 36, Madame Julie ABSIL, veuve Jules MILET, usufruitière du bien aux termes de l'acte de donation-partage susdit étant décédée à Namur le cinq novembre mil-neuf-cent-vingt-six.

La parcelle cadastrée section C numéro 470/G/6, provient des parcelles primitivement cadastrées numéros 470/X/3, 470/V/3 et 470/R/2.

La parcelle cadastrée numéro 470/X/3 appartenait en propre à Monsieur Adelin MILET, préqualifié, ainsi qu'il est spécifié ci-avant concernant la parcelle numéro 470/F/6.

Les parcelles cadastrées numéros 470/V/3 et 470/R/2 étaient la propriété de Monsieur Adelin MILET, et de son épouse Madame Julia-Marie BAUDUIN, pour avoir été

acquises par eux, savoir :

a) la parcelle numéro 470/V/3 aux termes d'un acte reçu par Maître DELVIGNE, Notaire à Namur, le deux juin mil-neuf-cent-treize

b) la parcelle numéro 470/R/2 aux termes d'un acte reçu par Maître HAMOIR, Notaire à Namur, le seize avril mil-neuf-cent-quatre

Monsieur Adelin MILET est décédé intestat à Namur le dix-sept octobre mil-neuf-cent-trente-six, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses quatre enfants : 1) Madame Andrée MILET, religieuse à Charleroi; 2) Madame Suzanne MILET, sans profession, épouse de Monsieur Albert MICHAUX, Notaire à Namur; 3) Mademoiselle Eva MILET, sans profession à Namur; et 4) Madame Gabrielle Hélène Louise Marie MILET, sans profession, épouse de Monsieur Guillaume-Henri-Louis-Joseph DELVAUX, entrepreneur, à Namur, sous réserve de l'usufruit de moitié revenant en vertu de la loi à son épouse survivante la dite Dame Julia-Marie BAUDHWIN.

Mademoiselle Eva MILET est décédée à Namur le quinze août mil-neuf-cent-trente-huit, après avoir aux termes d'un testament olographe portant la date du dix-huit mars mil-neuf-cent-trente-sept, déposé au rang des minutes de Maître LOGE, Notaire à Namur, suivant acte du vingt-sept décembre mil-neuf-cent-trente-huit, institué sa mère Madame Julia-Marie BAUDHWIN, veuve Adelin MILET, légataire universelle.

Madame veuve MILET-BAUDHWIN et ses enfants Madame Andrée MILET, Madame Suzanne MILET, épouse de Monsieur Albert MICHAUX, et Madame Gabrielle MILET, épouse de Monsieur Guillaume DELVAUX, ont cédé à L'ETAT BELGE, les parcelles ci-dessus décrites, suivant acte reçu par le COMITE D'ACQUISITION D'IMMEUBLES, à Liège, le vingt-sept juillet mil-neuf-cent-cinquan-

te-quatre, transcrit au Bureau des Hypothèques à Namur le vingt sept août suivant, volume 556I, numéro 8.

La parcelle cadastrée section C numéro 468/2 appartenait à Monsieur Léon-Joseph STENUIT et à Mademoiselle Léopoldine-Henriette STENUIT, tous deux sans profession à Namur pour leur avoir été adjugée aux termes d'un procès verbal de vente publique tenu par Maître HAMOIR, Notaire à Namur, le vingt-six octobre mil-neuf-cent-vingt, transcrit au Bureau des Hypothèques à Namur, le douze novembre suivant, volume 2784, numéro 43.

Monsieur Joseph STENUIT et Mademoiselle Léopoldine STENUIT ont cédé la dite parcelle à Monsieur Armand-Ghislain CORBIAUX, marchand de charbon, et à son épouse Madame Bertha-Flore-Ghislaine LORENT, sans profession, tous deux de Namur, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître HAMOIR, Notaire à Namur, le treize février mil-neuf-cent-trente-un, transcrit au Bureau des Hypothèques à Namur le vingt-sept même mois volume 378I numéro 30.

Les époux CORBIAUX-LORENT ont cédé la dite parcelle à l'ETAT BELGE, suivant acte reçu par le Comoté d'Acquisitions d'Immeubles, à Liège, le vingt-cinq mars mil-neuf-cent-cinquante-trois, transcrit au Bureau des Hypothèques à Namur, le dix avril suivant volume 5430, numéro 3.

RESERVE DE MITOYENNETE

La comparante se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de cloture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la comparante de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, la comparante a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour la comparante ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages-intérêts.

CONDITIONS SPECIALES.-RAPPEL

Dans le cahier des charges dressé par Monsieur Jean HENRY, receveur des Domaines à Namur, précédant l'adjudication du vingt-un octobre mil-neuf-cent-cinquante-sept, prémentionnée et constituant le titre des propriétés des époux MESDAGH-NISOLE, et dans le cahier des charges dressé par le même fonctionnaire et précédant l'adjudication du vingt-sept février mil-neuf-cent-cinquante-huit, constituant le titre de propriété de Madame COU-TELLIER-MESTDAGH en ce qui concerne les parcelles ci-dessus décrites et qui n'ont pas fait l'objet d'un acte de donation à son profit par ses père et mère, il est notamment stipulé ce qui suit :

1.-Dans le mois qui suivra l'entrée en jouissance, les acquéreurs de lots attenant devront faire délimiter leurs lots à frais communs et les faire cloturer de la manière à convenir entre eux.

2.-L'acquéreur ou les acquéreurs des lots devront se conformer aux prescriptions urbanistiques et au plan de destination n°1.002 j approuvé par arrêté royal du douze décembre mil-neuf-cent-cinquante-quatre, plan dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

3.-L'acquéreur ou les acquéreurs devront s'engager pour eux et leurs ayants droit, à construire une maison d'habitation sur les terrains vendus. La construction devra être commencée dans l'année de la date à laquelle l'adjudication sera définitive et être achevée dans les deux ans à partir de la même date. L'acquéreur ou les acquéreurs s'interdiront pour eux et leurs héritiers de vendre les biens acquis sans l'autorisation écrite et préalable de l'Etat tant que la construction ne sera pas achevée. Toutefois, si le ou les acquéreurs érigaient sur les terrains acquis des immeubles à appartements multiples, ils auraient la

faculté de comprendre dans la vente des appartements construits ou à construire la portion du terrain afférente à chacun d'eux. Si la construction n'est pas achevée dans le délai de deux ans susvisé ou les acquéreurs encourront de plein droit et sans mise en demeure, une amende de vingt francs par lot et par jour de retard. Le vendeur se réserve en outre la faculté de demander la résolution de la vente. En cas de résolution, il ne sera tenu qu'au remboursement du prix principal payé par l'acquéreur ou les acquéreurs, sans aucune indemnité ou majoration quelconque et sous déduction des amendes éventuellement dues au jour de la demande en résolution.

L'obligation de bâtir n'est stipulée par l'Etat qu'en sa qualité de vendeur. Elle ne dispense pas l'acquéreur ou les acquéreurs ou leurs ayants cause de se conformer aux règlements généraux ou communaux en vigueur et de demander toutes les autorisations quelconques qui pourraient être requises.

4.- Les acquéreurs s'interdisent de contraindre l'Etat à contribuer à la dépense à résulter de la construction d'une clôture qu'ils érigeraient pour faire séparation d'une part, des lots ci-après mis en adjudication et, d'autre part, des terrains contigus appartenant à l'Etat.

Le cahier des charges précédant l'adjudication du vingt-un octobre mil-neuf-cent-cinquante-sept, stipule en outre, en son article 25 : "L'acquéreur ou les acquéreurs devront se conformer aux servitudes urbanistiques ci-après : La profondeur des bâtiments peut atteindre quinze mètres; les toitures seront obligatoirement à versants et exécutées en ardoises naturelles ou artificielles noires de format quarante multiplié par vingt. La hauteur des constructions sera de seize mètres maximum sous

corniche, un toit mansarde étant admis au delà de seize mètres.

Le dit cahier des charges prévoit encore que pour le lot I, repris au plan de lotissement dont il est fait état ci-après, un motif d'angle devra être établi et la hauteur sous corniche devra être de dix-huit mètres.

Le procès verbal d'adjudication du vingt-un octobre mil neuf cent cinquante sept stipule :

Préalablement, il est porté à la connaissance des amateurs que la faculté de bâtir sur quinze mètres de profondeur établie par l'article 25 résulte d'une autorisation du premier juin mil neuf cent cinquante sept, du Ministère des Travaux Publics, Administration de l'Urbanisme, et que cette dérogation aux prescriptions impératives du plan 1002 j n'a pas été confirmée par l'autorité communale".

L'acte dressé par Maître Grosfils, Notaire à Lodselinsart, et portant donation par les époux MESTDACH-NISOLE à leur fille Madame COUTELLIER-MESTDACH, des parcelles par eux acquises de l'Etat Belge, reproduit les conditions spéciales ci-dessus transcrites.

RAPPEL DU PLAN

Il est ici fait observer que les parcelles de terrain objet du présent acte de base, sont figurées sous numéros 3, 4, 8 et 9 au plan de relotissement annexé aux dits procès verbaux d'adjudications publiques des vingt-un octobre mil neuf-cent cinquante sept et vingt-sept février mil neuf cent cinquante-huit, et auquel plan les propriétaires d'appartements devront se conformer.

CONDITIONS SPECIALES.CONSTITUTION DE SERVITUDE

Préalablement au rappel de servitude existant à charge des parcelles constituant l'assiette de la Résidence "CHANTILLY-RICHELIEU", et à la constitution de nouvelles servitudes, Madame COUTELLIER-MESTDAGH déclare être propriétaire d'une parcelle de terrain à bâtir sise à Namur, à la rue Basse Neuville, où elle présente une façade de huit mètres quatre-vingts centimètres, d'une superficie mesurée de cent-nonante-huit mètres carrés cinquante-cinq décimètres carrés, cadastré ou paraissant cadastré section C numéro 468/v et partie des numéros 468/a/2 et 468/s, joignant l'assiette de la Résidence Chantilly-Richelieu, Trousse-Trussart, Delchambre-Colangelo la veuve et les enfants, la rue Basse Neuville et l'Etat Belge.

Telle que cette parcelle est reprise sous teintes jaune et jaune hachuré noir au plan prémentionné, annexé aux présentes, dressé par Monsieur G.Dervaux, géomètre expert immobilier à Namur.

Madame COUTELLIER-MESTDAGH déclare en être propriétaire pour lui avoir été adjugée à titre de remploi, aux termes d'un procès verbal de vente publique dressé à la requête de l'Etat Belge, par Monsieur Jean HENRY, Receveur des Domaines à Namur, le vingt-sept février mil-neuf-cent-cinquante-huit suivi de la notification de l'approbation par Monsieur le Ministre des Finances de l'adjudication prononcée à son profit et de l'acceptation par ses soins de l'adjudication, selon act dressé par le même fonctionnaire le vingt-six mars mil-neuf-cent-cinquante-huit, procès-verbal, notification et acceptation transcrites au Bureau des Hypothèques à Namur, le dix avril suivant volume 5910 numéro 31.

Madame COUTELLIER-MESTDAGH fait ensuite les déclarations suivantes :

I.-RAPPEL DE SERVITUDE.-

La déclarante fait observer que par acte reçu ce jour par Maître Pierre MENNE, Notaire soussigné, elle a créé au profit de deux garages situés sur le fonds joignant, dénommé "RESIDENCE LUXEMBOURG", et numérotés 5 et 6, plus amplement décrits au dit acte, lesquels garages sont actuellement la propriété de Monsieur Léon MALHERBE, entrepreneur à Namur, une servitude perpétuelle de passage qui s'exercera sur une largeur de trois mètres quarante centimètres le long de la limite séparant les fonds propriété de l'Etat Belge et de Madame COUTELLIER-MESTDACH et sur une largeur de trois mètres quarante centimètres et une distance de quatre mètres vingt-neuf centimètres le long de la limite séparant les fonds constituant l'assiette de la Résidence "LUXEMBOURG" (Léon Malherbe) et l'assiette de la Résidence "CHANTILLY-RICHELIEU", la largeur de l'assiette étant ramenée à trois mètres à la façade à la rue Basse Neuville et à la façade postérieure de l'immeuble que Madame COUTELLIER compte ériger à la rue Basse Neuville.

L'assiette de cette servitude de passage repose à la fois sur partie des parcelles faisant l'objet du présent acte de base et sur partie des parcelles dont Madame COUTELLIER-MESTDACH reste propriétaire privative en façade à la rue Basse Neuville et ci-dessus décrites.

Telle au surplus que l'assiette de la dite servitude est reprise sous teintes jaune hachurée noir et verte hachurée noir et sous lettres A B C C' D E F G au plan prémentionné ci-annexé, dressé par Monsieur G. Dervaux, géomètre expert immobilier à Namur.

L'acte de constitution de cette servitude porte notamment :

"Monsieur MALHERBE érigera à ses frais une porte
"pouvant avoir deux mètres nonante centimètres maximum de lar-
"geur dans le mur qui sépare les cours projetées des Résidences
"LUXEMBOURG" et "CHANTILLY-RICHELIEU", dès que ce mur sera cons-
"truit.

"L'entretien de cette porte sera à charge exclusive
"de Monsieur Léon MALHERBE ou de ses ayants droit, futurs proprié-
"taires des garages ci-dessus décrits. Cette porte devra être
"constamment fermée à clef pour éviter que d'autres coproprié-
"taires de garages ou d'appartements de l'immeuble dénommé "RE-
"SIDENCE LUXEMBOURG" ne se servent du passage, objet des présen-
"tes, comme entrée secondaire,

"La condition essentielle de la création de la pré-
"sente servitude est qu'elle ne s'applique qu'au profit des deux
"garages, propriété actuelle de Monsieur Léon MALHERBE.

"Les frais d'entretien, y compris les grosses répara-
"tions, de l'assiette de la servitude seront répartis à concurren-
"ces de seize dix-huitièmes à charge de Madame COUTELLIER et de
"deux dix-huitièmes à charge de Monsieur MALHERBE, compte tenu du
"fait que ce passage sera également utilisé, ce à quoi Monsieur
"MALHERBE ne s'oppose pas, par les futurs copropriétaires des in-
"meubles que Madame COUTELLIER se propose d'ériger sur ses di-
"verses parcelles de terrain.

"Monsieur Léon MALHERBE déclare accepter la présente
"cession. Il déclare avoir parfaite connaissance des travaux que
"pourrait entreprendre Madame COUTELLIER, ou ses ayants droit, sur
"le terrain formant l'assiette de la présente servitude.

"Monsieur MALHERBE déclare ne pas s'opposer à ces
"travaux et Madame COUTELLIER-MESTDAGH, en conséquence, s'engage,
"avec l'assistance et l'autorisation de son mari, à mettre tout
"en oeuvre pendant la période des travaux, pour faciliter le pas-

"sage à Monsieur MALHERBE.

" Madame COUTELLIER-MESTDAGH, assistée et autorisée
" comme dit-est, s'engage en outre, au cas où elle ou ses ayants
" droit édifieraient en surplomb de l'assiette de la servitude
" de passage présentement créée, une construction de un ou
" plusieurs étages, à toujours laisser une hauteur utile d'au
" moins deux mètres quarante centimètres pour assurer le droit
" de passage aux bénéficiaires de la servitude. L'établissement
" éventuel de portes tant à la façade, rue Basse Neuville
" qu'à la façade postérieure de l'immeuble qui sera construit
" sera à charge de Madame COUTELLIER ou de ses ayants-droit.
" Le passage à cet endroit n'aura que deux mètres dix centimètres
" de hauteur. Ces portes auront au moins trois mètres de lar-
" geur et deux mètres dix centimètres de hauteur. Deux clefs
" par porte en seront remises à Monsieur MALHERBE ou à ses ayants
" droits."

II. - CONSTITUTION DE SERVITUDE AU PROFIT DE L'IMMEUBLE " RESIDENCES CHANTILLY-RICHELIEU "

Madame COUTELLIER-MESTDAGH, assistée et autorisée
comme dit-est, déclare constituer sur le fonds restant sa pro-
priété et situé rue Basse Neuville, repris sous tenites jaune,
et jaune hachuré noir au plan, une servitude perpétuelle de pas-
sage au profit des parcelles de terrain et des constructions
érigées ou à ériger constituant l'assiette de l'immeuble
"RESIDENCES CHANTILLY-RICHELIEU".

Cette servitude de passage s'exercera sur une largeur de trois
mètres quarante centimètres le long de la limite séparant les
fonds propriétés de l'Etat Belge de ceux appartenant à
Madame COUTELLIER-MESTDAGH, la largeur de l'assiette étant ra-
menée à trois mètres à la façade sise rue Basse Neuville et à
la façade postérieure de l'immeuble qu'elle compte édifier ainsi
qu'il sera dit ci-après.

Telle au surplus que l'assiette de la dite servitude est reprise sous teinte jaune hachurée noire et lettres C^DDEF au plan prémentionné dressé par Monsieur G.DERVAUX, lequel plan est annexé aux présentes.

L'usage de ce droit de passage est concédé à titre perpétuel à tous les co-propriétaires d'appartements ou de garages de la résidence "CHANTILLY-RICHELIEU" ou à leurs ayants-droit. Mais les frais d'entretien de l'assiette de cette servitude de passage, y compris les grosses réparations et y compris la partie reprise au plan prémentionné sous teinte verte hachurée noire, l'ensemble figurant au dit plan sous les lettres A B C C^D D E F G, seront répartis et supportés uniquement par les propriétaires de garages situés en sous-sols de la résidence "CHANTILLY-RICHELIEU" et portant les numéros un à douze au plan numéro un dressé par Monsieur l'Architecte Jean-Mazie GUILLAUME, lequel plan est annexé au présent acte de base. Ces frais seront supportés par eux dans la proportion de un dix-huitième par garage.

Madame COUTELLIER-MESTDAGH se réserve le droit, tant pour elle-même que pour ses ayants-droit, d'ériger, tant en surplomb de l'assiette de la servitude de passage présentement créée qu'en sous-sols, une construction de un ou plusieurs étages. Mais elle s'engage à toujours laisser une hauteur utile d'au moins deux mètres quarante centimètres pour assurer le droit de passage aux bénéficiaires de la servitude.

L'établissement éventuel de portes, tant à la façade rue Basse Neuville qu'à la façade postérieure de l'immeuble qui sera construit, sera à charge de Madame COUTELLIER ou de ses ayants-droit. Le passage à cet endroit n'aura que deux mètres dix centimètres de hauteur. Les portes auront au moins trois mètres de largeur et deux mètres dix centimètres de hauteur.

Madame COUTELLIER assistée et autorisée donne dit-est, s'engage à mettre tout en oeuvre pour faciliter le passage

à tous les bénéficiaires de la servitude présentement créée, à l'occasion des travaux d'entreprise de l'immeuble qu'elle compte ériger.

III. USAGE DE LA COUR.

Madame COUTELLIER déclare en outre avoir l'intention d'ériger quatre garages sur la parcelle de terrain dont elle reste propriétaire et reprise au plan prémentionné, dressé par Monsieur le Géomètre J. DERVAUX, sous teinte jaune et sous le mot "GARAGES".

Elle se réserve tant pour elle-même que pour ses ayants-droit futurs propriétaires des constructions qui seraient édifiées sur l'ensemble des parcelles dont elle reste actuellement propriétaire, et reprises au dit plan sous teintes jaune et jaune hachuré noir, en ce compris les quatre garages qui seraient construits ainsi qu'il vient d'être dit, l'usage de la cour de la résidence "CHANTILLY-RICHELIEU" dont la propriété appartient à tous les co-propriétaires de la dite résidence, la dite cour reprise au plan sous teintes vert, et vert hachuré noir.

Madame COUTELLIER-MESIDAGH ou ses ayants-droit, participera à concurrence de quatre dix-huitièmes, y compris les grosses réparations, à l'entretien de la servitude de passage telle qu'elle est reprise sous les lettres A B C C^D E F G au plan prémentionné dressé par Mr. G. DERVAUX.

Elle se réserve le droit de subroger dans ses droits et obligations tous ses ayants-droit quant à la parcelle lui restant et d'en répartir la charge ainsi qu'il lui plaira.

A l'exception de la partie constituant l'assiette de la servitude de passage, Madame COUTELLIER et ses ayants-droit n'auront pas à intervenir dans l'entretien de la cour de la résidence "CHANTILLY-RICHELIEU".

IV. CONDITIONS DU DROIT DE PASSAGE ET DU DROIT
D'USAGE DE LA COUR.

Le droit de passage, résultant des dispositions qui précèdent, pourra être exercé par tous moyens, à l'exception de véhicules nécessitant un passage d'une hauteur utile supérieure à deux mètres dix centimètres.

L'usage de la servitude de passage ou l'usage commun de la cour de la Résidence "Chantilly-Richelieu" devra être exercé en bon père de famille, chaque usage devra respecter le droit de ses co-usagers et, notamment, toujours assurer le libre passage sur l'assiette de la servitude, et faire en sorte que le stationnement temporaire d'une voiture, dans la cour, ne puisse empêcher un des co-propriétaires d'avoir accès à son garage ou de faire usage de son droit de passage.

Il est expressément prévu que l'usage commun de la cour ne doit pas être confondu avec l'établissement d'un droit de parking prolongé. Seul un stationnement temporaire dans la cour est autorisé et les voitures seront abritées, la nuit, dans les garages. Le stationnement est interdit dans la cour dès la tombée de la nuit jusqu'au lever du jour.

RENONCIATION

Aux présentes, est intervenue :

Madame Lucienne Robertine Régina Ghislaine NISOLE, sans profession, née à Châtelet, le six novembre mil neuf cent dix, veuve de Monsieur Henri Germain Jacques MESTDAGH, domicilié à Couillet, chaussée de Philippeville, numéro 86.

Laquelle, préalablement à la renonciation faisant l'objet de son intervention, déclare s'être mariée en premières noces avec Monsieur Henri MESTDAGH sous le régime de la communauté aux termes du contrat de mariage dressé par Maître Lemaître, notaire à Châtelet, le dix-neuf mai mil neuf cent vingt-huit, lequel contrat prévoit l'attribution de la co-

munauté au survivant des époux et donation, au survivant de la pleine propriété de tous les biens dépendant de la succession du prémourant.

Que Monsieur MESTDAGH est décédé intestat à Couillet le vingt et un avril mil neuf cent cinquante-huit laissant pour seule et unique héritière légale et réservataire sa fille sa fille, Madame COUTELLIER-MESTDAGH.

Cet exposé fait, l'intervenante déclare : Renoncer en faveur de sa fille, Madame COUTELLIER-MESTDAGH et des futurs acquéreurs de garages ou d'appartements qu'elle pourrait construire sur les biens donnés: tant au droit de retour conventionnel stipulé dans l'acte de donation reçu par Maître Maurice Grosfils, notaire à Lodelinsart le vingt-six février mil neuf cent cinquante-huit qu'à l'action révocatoire pouvant profiter à la donatrice et aux actions en réduction ou en rapport que lui réservent les articles 829 et suivants, et 920 et suivants du Code Civil.

Sur les biens suivants :

VILLE DE NAMUR

1. - Un terrain à bâtir, sis à front du boulevard Comte de Smet de Nayer et de la rue Jean-Baptiste Brabant, d'une superficie d'après mesurage de cinq cent septante mètres carrés, cadastré ou l'ayant été section C partie des numéros 470 g6 et 470 f6.

2. - Un terrain à bâtir sis à front du Boulevard Comte de Smet de Nayer, d'une superficie d'après mesurage de cinq cent nonante-sept mètres carrés soixante-trois décimètres carrés, cadastré ou l'ayant été section C partie des numéros 468z et 470f6.

Ces terrains faisant partie de ceux repris au plan ci-annexé
prémentionné, dressé par Mr. G. DERVAUX, géomètre-expert
immobilier à Namur.

3.- Toutes les constructions érigées ou à ériger
sur les dites parcelles

Déclarant s'obliger solidairement et indivisiblement
avec la bénéficiaire de la présente renonciation aux garanties
de droit et de fait relativement aux ventes que sa fille
Madame COUTELLIER-MESTDAGH pourrait réaliser, voulant garan-
tir les acquéreurs éventuels contre tous troubles et tous
risques d'éviction, pouvant résulter de la résolution ou
de la révocation de la donation susénoncée.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressé-
ment dispensé de prendre l'inscription d'office à l'occasion
des présentes.

LECTURE DE L'ARTICLE 203.

Le notaire soussigné atteste et certifie avoir donné
lecture aux parties qui le reconnaissent des dispositions
du premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'En-
registrement.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le notaire soussigné certifie avoir vérifié l'état
civil des parties au vu de documents légalement prescrits.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution ultérieure des présentes, élection de
domicile est faite par les comparants au Parquet de Monsieur
le Procureur du Roi à Namur.

PROCURATION.

Contrairement à ce qui est dit ci-dessus, Monsieur Paul

jean-Marie-Ghislain GUYON, d'abord, et
dame Marie-Josiane GUYON, d'abord, et
aux présentes aux termes d'un acte contenant
autorisation partielle reçu par maître Charles
de Lodelineart, le vingt-cinq février mil-neuf-cent-vingt
huit, dont une expédition demeure et sera

jointe au

fait et passé à Jussieu, en l'étude,

en présence de

l'époux,

Lecture faite, les parties ont signé avec le notaire et
le Notaire.

5757A
Dossier : TDP/Asc/15925
Transcription : 45-T -

Statuts de copropriété

ANNEXES

**ACTE DE BASE MODIFICATIF DES STATUTS DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA
RÉSIDENCE «CHANTILLY ET RICHELIEU »**

**ayant son siège à 5000 NAMUR, Avenue du
Comte de Smet de Nayer, numéro 1 et 2**

**STATUTS DE L'IMMEUBLE
ET
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

L'an deux mille seize.

Le vingt-quatre aout.

A Namur (Bouge), en l'étude.

Devant Nous, Maître Thibaut de PAUL de
BARCHIFONTAINE, Notaire associé, de résidence à Namur

A COMPARU :

L'Association des copropriétaires des résidences
«CHANTILLY ET RICHELIEU», 5000 NAMUR, Avenue du Comte
Smet de Nayer, numéro 1 et 2, inscrite à la banque carrefour des
entreprises sous le numéro 0872.296.551.

Ici représentée :

conformément à l'article 577-8 du Code civil par son syndic, la
société anonyme « **TREVI Legrand Namur** », ayant son siège
social à 5000 Namur, Place Wiertz, 2, inscrite à la banque
carrefour des entreprises sous le numéro 0811.617.311, registre
des personnes morales de Liège division Namur.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Pierre-
Yves ERNEUX, Notaire résidant à Namur, le trente avril deux mille
neuf, publié aux annexes du moniteur belge du dix-huit mai deux
mille neuf, sous la référence 0069907.

Dont les statuts n'ont jamais été modifiés à ce jour.

Société ici représentée conformément à l'article vingt-deux
des statuts par deux de ses administrateurs, savoir :

- Monsieur **CLOSON Pierre Kim Henri Maurice Richard**, né à Séoul (République de Corée du sud), le dix-sept mars mil neuf cent septante-neuf (NN : 79.03.17-283.14), époux de Madame Sophie PIERARD, domicilié à 6900, Marche-en-Famenne, rue du Saint-Esprit, 9,
Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple tel que déclaré;
- Monsieur **GENDEBIEN Rodrigue Pascal Michel Alexandre**, né à Namur le 28 août 1969, numéro national 690828-163-17, époux de Madame COPPE Barbara Ann Janick Blandine Pascaline, née à Uccle le 13 juillet 1973, domicilié à 5031 GEMBLOUX (GRAND-LEEZ), rue Aux-Cafés, 16,
Marié à Ottignies-Louvain-la-Neuve le 29 août 1997 sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Ghislain de SCHAETZEN, notaire à Tongres, le 30 juillet 1997; n'ayant, ainsi qu'il le déclare, apporté aucune modification à son régime matrimonial, ni changé de régime,
- Par les membres du conseil de propriété :
 - 1/ Monsieur **MAES René Constant**, né à Wauthier-Braine le quinze octobre mil neuf cent quarante, NN 40.10.15-049.23, époux de Madame Christiane LAURENT, demeurant et domicilié à 5000 Namur, avenue Comte de Smet de Nayer 2 boîte 43.
Époux marié à Braine-L'Alleud le vingt-cinq mars mil neuf cent soixante et un sous le régime légal à défaut de convention préalable, régime modifié aux termes d'un acte reçu par Maître BARBIER en date du sept septembre mil neuf cent quatre-vingt-huit mais qui ne modifie pas la nature du régime tel que déclaré.
 - 2/ Madame **FLORENCE Marie-Juliette Françoise**, née à Uccle le huit février mil neuf cent quarante et un, NN 41.02.08-042.11, divorcée et non remariée, demeurant et domiciliée à 5000 Namur, avenue Comte de Smet de Nayer, 2 boîte 29.
 - 3/ Monsieur **COPIN Guy Henri Marie**, né à Charleroi le quatorze mai mil neuf cent quarante-sept, NN 47.05.14-195.19, époux de Madame Anne LEGAT, demeurant et domicilié à 5000 Namur, avenue Comte de Smet de Nayer, 1 boîte 9.
Époux marié à Jemeppe sur Sambre le vingt-six janvier mil neuf cent nonante et un sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu le quatorze janvier mil neuf cent nonante et un par Maître Philippe Ravet, alors notaire à Jemeppe S/S, régime non modifié à ce jour tel que déclaré.
 - 4/ Monsieur **HUVELLE Christian Marie Gaston André**, né à Beloeil le vingt-trois mai mil neuf cent cinquante ; NN 50.05.23-

57571

051.53, époux de Madame Françoise GOFFIN, demeurant et domicilié à 5100 Naninne (Namur), rue aux Quatre vents 8.

Époux marié à Namur le douze février mil neuf cent septante-cinq sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître WATILLON, en date du dix-huit janvier mil neuf cent septante-cinq.

5/ Madame **ELIAS Carine Hélène**, née à Verviers le vingt et un octobre mil neuf cent soixante-trois, NN 63.10.21-192.86, épouse de Monsieur Pascal VANHOYE, demeurant et domiciliée à 5330 Assesse, rue Albert Bossiroy, 10.

Epouse mariée à Namur le seize juin mil neuf cent nonante sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Georges MONJOIE en date du vingt-deux juin mil neuf cent nonante, alors notaire à Namur, régime non modifié à ce jour tel que déclaré.

Lesquels agissent conformément à la décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du vingt juin deux mille seize, dont le procès-verbal restera ci-annexé.

Telle que cette association des copropriétaires de la résidence «Chantilly et Richelieu» est composée des membres dont la liste restera annexée aux présentes.

- ci-après dénommée "**le comparant**".

MENTION LEGALE

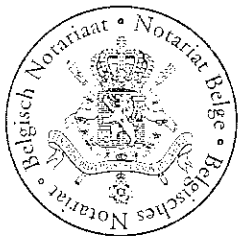
Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

LEQUEL EXPOSE CE QUI SUIT :

A. Aux termes d'un acte de base reçu par le Notaire Pierre MENNE, Notaire ayant résidé à Couillet, en date du quatorze juillet mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au bureau des Hypothèques de Namur le six aout suivant, volume 5947, numéro 37, Madame **MESTDAGH Marie** Josiane Germaine Ghislaine Régine, née à Châtelaineau le quatorze mai mil neuf cent trente-quatre, divorcée de Monsieur COUTELLIER Paul et non remariée, domiciliée à Couillet, Chaussée de Philippeville 86.

a procédé à la mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée l'immeuble suivant :

DESIGNATION DU BIEN :



[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten mark]

VILLE DE NAMUR/Première division/NAMUR
(Matrice cadastrale 92094)

Un immeuble à appartements multiples dénommé « **Résidences Chantilly et Richelieu** » sis **Avenue du Comte de Smet de Nayer, numéros 1 et 2**, érigé sur une parcelle de terrain cadastrée d'après acte de base originaire, section C, partie des numéros 468Z, 470F6 et 470G6 et d'après extrait cadastral récent, section C numéro 468X2 pour une contenance de douze ares cinquante-sept centiares quatre-vingt-six décimiliares (12a 57ca 86da)

Tel que le terrain, assiette du bien prédécrit figure en un plan dressé par Monsieur G. DERVAUX, Géomètre-Expert immobilier, à Namur le dix-sept juin mil neuf cent cinquante-huit, lequel plan est resté annexé à l'acte reçu par Maître Pierre MENNE, prénommé, en date du quatorze juillet mil neuf cent cinquante-huit, dont question ci-dessus.

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

CECI EXPOSE

Le comparant déclare nous requérir d'acter authentiquement les modifications de l'acte de base initial qui suivent:

- I. Le comparant, déclare vouloir fixer de nouvelles quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative sur base du rapport de l'architecte Régis BUCHET, plus amplement nommé ci-après, afin d'intégrer la transformation des deux appartements anciennement dénommés « conciergerie » en deux unités privatives.
- II. L'immeuble ci-dessus décrit a été placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'ancien article 577bis du Code civil.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi du deux juin deux mille dix modifiant le code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence dans leur gestion relative à la copropriété, le comparant déclare vouloir procéder à une adaptation des statuts de la copropriété et du règlement d'ordre intérieur pour les rendre conformes aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

De sorte que l'acte de base initial dressé le quatorze juillet mil neuf cent cinquante-huit par Maître Pierre MENNE et le présent acte modificatif se complètent et forment un tout : ils doivent se lire et s'interpréter l'un en fonction de l'autre et forment ensemble l'acte de base des « résidences Chantilly et Richelieu ».

57871

Le comparant nous remet à cet effet, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- La liste des copropriétaires et les origines de propriété de tous les appartements, caves, greniers et garages.
- un tableau de quotités établi sur base d'un rapport, dressé par Monsieur Régis BUCHET, le six février deux mille quatorze, qui restera ci-annexé
- é après avoir lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et Nous, Notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte

Ce rapport demeurera ci-annexé, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

Les plans de l'immeuble dressé par Monsieur G. DERVAUX, géomètre expert immobilier à Namur, le dix-sept juin mil neuf cent cinquante-huit sont restés annexés à l'acte de base dressé le quatorze juillet mil neuf cent cinquante-huit par Maître Pierre MENNE dont question ci-dessus.

Toutain

TITRE I. Modification de l'acte de base initial pour le rendre conforme aux articles 577-3 à 577-14 du code civil.



CHAPITRE 1 : Description des parties privatives et des parties communes modifiées – modification de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

Article 1 : Généralités :

L'immeuble est formé d'un seul bloc divisé en deux parties, l'une dénommée « RESIDENCE CHANTILLY » au coin de la rue Jean-Baptiste Brabant et de l'Avenue Comte de Smet de Nayer et l'autre « RESIDENCE RICHELIEU » à l'Avenue Comte de Smet de Nayer.

L'immeuble est composé d'un sous-sol, un rez-de-chaussée, cinq niveaux d'étage et un niveau de grenier et est divisé en quarante-et-un appartements (en ce compris les deux conciergeries), quarante-deux caves, quarante-et-un grenier, quinze garages et des parties communes.

La « Résidence Chantilly » a un accès à l'Avenue Comte de Smet de Nayer par une porte ouvrant sur un hall d'entrée conduisant aux cages d'escaliers et ascenseurs reliant les différents étages entre eux.

La « Résidence Richelieu » a un accès à l'Avenue Comte de Smet de Nayer par une porte ouvrant sur un hall d'entrée conduisant aux cages d'escaliers et ascenseurs reliant les différents étages entre eux.

Article 2 : Description modifiée des parties communes et privatives, fixation de la quote-part modifiée des parties communes afférente à chaque partie privative :

Les parties communes et les privatives de l'immeuble érigé sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans restés annexés à l'acte de base initial dont question ci-dessus. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport dressé par Monsieur Régis BUCHET, le six février deux mille quatorze, ci-joint.

Les deux anciennes conciergeries sont transformées en deux appartements privatifs, à savoir l'appartement 2 dans la résidence « Chantilly » et l'appartement 5 dans la résidence « Richelieu ».

De sorte que suite à ces modifications, l'immeuble comporte en parties communes et en parties privatives :

A. PARTIES COMMUNES:

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. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il en résulte que 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.

1. ABORDS :

- La cour arrière desservant notamment les douze garages au sous-sol numérotés 1 à 12.

2. SOUS-SOL :

- Les deux abris avec sas chacun
- La remise
- La cave avec tank à mazout
- La chaufferie
- Les dégagements desservant les caves privatives
- Les trois cages d'escaliers et les trois cages d'ascenseur
- Les quatre vide-poubelles
- Les murs extérieurs
- Les gaines techniques
- Les différentes conduites et décharges

3. REZ DE CHAUSSEE

*La résidence « Chantilly » :

- Le hall d'entrée
- La cage d'escalier et la cage d'ascenseur
- La remise (compteurs)

*La résidence « Richelieu » :

- Le hall d'entrée
- Le hall
- La cage d'escalier et la cage d'ascenseur centrale de l'immeuble
- La cage d'escalier et la cage d'ascenseur latérale de l'immeuble
- La remise (compteurs)

*Pour les deux résidences :

- Les murs extérieurs
- Les terrasses en façade arrière, couvrant partiellement les garages au sous-sol mais dont l'usage sera privatif et exclusif au profit de chaque appartement situé en vis-à-vis de la partie de terrasse
- Le sol
- Les quatre aérations
- Les gaines techniques
- Les différentes conduites et décharges
- Les balcons ainsi que leurs balustrades, murets et garde-corps

4. AUX CINQ ETAGES :

*La résidence « Chantilly » :

- Le hall avec la cage d'escalier à chaque niveau
- La cage d'ascenseur

*La résidence « Richelieu » :

- Le hall avec la cage d'escalier donnant accès aux appartements numéros 14 et 15 au premier étage, 24 et 25 au second étage, 34 et 35 au troisième étage, 44 et 45 au quatrième étage et 54 et 55 au cinquième étage.
- Le hall avec la cage d'escalier donnant accès aux appartements numéros 16 et 17 au premier étage, 26 et 27 au



second étage, 36 et 37 au troisième étage, 46 et 47 au quatrième étage et 56 et 57 au cinquième étage.

- La cage d'ascenseur centrale de l'immeuble
- La cage d'ascenseur latérale de l'immeuble

***Pour les deux résidences :**

- Les murs extérieurs
- Les quatre areas
- Le sol
- Les gaines techniques
- Les différentes conduites et décharges

5. LES COMBLES :

***La résidence « Chantilly » :**

- Le hall avec la cage d'escalier
- Le local « machinerie ascenseur »
- Les trois halls donnant accès aux greniers privatifs

***La résidence « Richelieu » :**

- Les deux halls avec les deux cages d'escalier
- Les deux locaux « machinerie ascenseur »
- Les quatre halls donnant accès aux greniers privatifs

***Pour les deux résidences :**

- Les murs extérieurs
- Les quatre aeras
- Le sol
- Les gaines techniques
- Les différentes conduites et décharges
- La toiture

Présomption

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

B. LES 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'adducti-

57571

on 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 supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

1. SOUS-SOL

- Les caves 1 à 42 ;
- Les garages 1 à 12 ;

2. REZ-DE-CHAUSSEE

***La Résidence « Chantilly » :**

- Les appartements 1, 2 et 3
- * La résidence «Richelieu» :**

- Les appartements 4, 5 et 7

- Les garages 13 à 15

3. AUX CINQ ETAGES (1^{er} au 5^{ème} étage)

*** La résidence «Chantilly» :**

- Les appartements 11, 12, 13, 21, 22, 23, 31, 32, 33, 41, 42, 43, 51, 52 et 53 ;

*** La résidence «Richelieu» :**

- Les appartements 14, 15, 16, 17, 24, 25, 26, 27, 34, 35, 36, 37, 44, 45, 46, 47, 54, 55, 56 et 57 ;

4. COMBLES

*** La résidence «Chantilly» :**

- Les greniers numéros 1 à 17 ;

*** La résidence «Richelieu» :**

Carpenter



7/5

ing

W

7

- Les greniers numéros 18 à 41 ;

C. DESCRIPTION DETAILLEE DU BIEN ET REPARTITION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES :

LOT 1 :

- **L'appartement numéro 1** situé au Rez-de-chaussée à gauche de la résidence Chantilly, portant le numéro de partition P0020 et comprenant ;

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un w.c., un dégagement, un living, une cuisine, une salle de bains, un hall de nuit, deux chambres et un balcon.

En copropriété et indivision forcée : deux cent quatorze/dix millièmes (214/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 13 ;**

En propriété exclusive et privative : la cave proprement dite et sa porte;

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 17 ;**

En propriété exclusive et privative : Le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : Seize/dix millièmes (16/10.000ièmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

LOT 2 :

- **L'appartement numéro 2** (ancienne conciergerie) situé au rez-de-chaussée de la résidence Chantilly, portant le numéro de partition P0060 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, des dégagements, une salle de bains, un living (anciennement local «concierge»), une cuisine et deux chambres.

En copropriété et indivision forcée : Cent quarante-trois/dix millièmes (143/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 42,** portant le numéro de partition P0063 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

57571

En copropriété et indivision forcée : treize/dix-millièmes (13/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 41**, portant le numéro de partition P0065 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : dix/dix-millièmes (10/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 3 :

- **L'appartement numéro 3** situé au rez-de-chaussée de la résidence Chantilly à droite, portant le numéro de partition P0023 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un vestibule, un w.c., un living, une cuisine, une salle de bains et deux chambres.

En copropriété, usage privatif et jouissance exclusive : une terrasse.

En copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-six/dix-millièmes (226/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 12** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 15 :**

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : neuf/dix-millièmes (9/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 4 :

- **L'appartement numéro 4** situé au rez-de-chaussée à gauche de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P0022 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, deux vestibules, un w.c., un living, une cuisine, une salle de bains et deux chambres.

En copropriété, usage privatif et jouissance exclusive : la terrasse.

En copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-huit/dix-millièmes (228/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Signature



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 20**, comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 22**, comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quinze/dix-millièmes (15/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le garage numéro 13**, comprenant :

En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : vingt-trois/dix-millièmes (23/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 5 :

- **L'appartement numéro 5 (ancienne conciergerie)** situé au rez-de-chaussée de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P0061 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, une salle de bains, un living (anciennement local «concierge»), une cuisine et deux chambres en enfilades.

En copropriété et indivision forcée : cent cinquante-quatre/dix-millièmes (154/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

En copropriété usage privatif et jouissance exclusive : une terrasse.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 41**, portant le numéro de partition P0062 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : cinq/dix-millièmes (5/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 40**, portant le numéro de partition P0064 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : huit/dix-millièmes (8/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 6 :

37571

- **L'appartement numéro 7** situé au rez-de-chaussée à droite de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P0021 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, deux vestibules, un w.c., un living, une cuisine, une salle de bains et deux chambres.

En copropriété, usage privatif et jouissance exclusive : une terrasse .

En copropriété et indivision forcée : deux cent six/dix-millièmes (206/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 35** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 36** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : dix-huit/dix-millièmes (18/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 7 :

- **L'appartement numéro 11** situé au premier étage à gauche de la résidence Chantilly, portant le numéro de partition P24 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un w.c., un dégagement, un living, une cuisine, une salle de bains, un hall de nuit, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-sept/dix-millièmes (227/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 7** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : cinq/dix-millièmes (5/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 11** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : douze/dix-millièmes (12/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Septien finit



LOT 8 :

- **L'appartement numéro 12** situé au premier étage au centre de la résidence Chantilly, portant le numéro de partition P0025 et comprenant:

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, deux vestiaires, un w.c., un dégagement, un living, une cuisine, une salle de bains, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent trente-huit/dix-millièmes (238/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 10** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : cinq/dix-millièmes (5/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 7** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quinze/dix-millièmes (15/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 9 :

- **L'appartement numéro 13**, situé au premier étage à droite de la résidence Chantilly, portant le numéro de partition P0030 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un vestibule, un w.c., un living , une cuisine, une salle de bains, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent dix-neuf/dix-millièmes (219/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 3** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 14** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : seize/dix-millièmes (16/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

57571

LOT 10 :

- **L'appartement numéro 14** situé au premier étage à gauche de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P00** comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, deux vestibules, un w.c., un living, une cuisine, une salle de bains, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent dix-huit/dix-millièmes (218/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 23** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 21** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quinze/dix-millièmes (15/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le garage numéro 5** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : vingt-quatre/dix-millièmes (24/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 11 :

- **L'appartement numéro 15** situé au premier étage au centre gauche de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P0027 comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un w.c., un vestibule, une salle de bains, un living, une cuisine, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent neuf/dix-millièmes (209/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 30** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 26** comprenant :



En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quinze/dix-millièmes (15/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 12 :

- **L'appartement numéro 16** situé au premier étage au centre droite de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P0029 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un w.c., deux vestibules, une salle de bains, un living, une cuisine, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent onze/dix-millièmes (211/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 34** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 33** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : douze/dix-millièmes (12/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 13 :

- **L'appartement 17** situé au premier étage sur le côté droit de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P0028 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, deux vestibules, un w.c., un living, une cuisine, une salle de bains, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent six/dix-millièmes (206/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 36** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 34** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

57971

En copropriété et indivision forcée : dix-huit/dix-millièmes (18/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 14 :

- **L'appartement numéro 21** situé au second étage à gauche de la résidence Chantilly, portant le numéro de partition P0033 et comprenant:

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un w.c, un dégagement, un living, une cuisine, une salle de bains, un hall de nuit, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-sept/dix-millièmes (227/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 9** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : cinq/dix-millièmes (5/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 8** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : vingt/dix-millièmes (20/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le garage numéro 3** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : vingt-trois/dix-millièmes (23/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 15 :

- **L'appartement numéro 22** situé au second étage au centre de la résidence Chantilly, portant le numéro de partition P0031 et comprenant:

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, deux vestiaires, un w.c, un dégagement, un living, une cuisine, une salle de bains, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent trente-huit/dix-millièmes (238/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 1** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

Versé en full



Handwritten signature and initials.

Handwritten signature.

Handwritten signature.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 4** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : vingt-trois/dix-millièmes (23/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le garage numéro 2** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : vingt-cinq/dix-millièmes (25/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 16 :

- **L'appartement numéro 23**, situé au second étage à droite de la résidence Chantilly, portant le numéro de partition P0034 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un vestibule, un w.c., un living, une cuisine, une salle de bains, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent dix-neuf/dix-millièmes (219/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 2** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 16** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : vingt-deux/dix-millièmes (22/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 17 :

- **L'appartement numéro 24** situé au second étage à gauche de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P0035 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, deux vestibules, un w.c., un living, une cuisine, une salle de bains, deux chambres et deux balcons.

57571

En copropriété et indivision forcée: deux cent dix-huit/dix-millièmes (218/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 27** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 23** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : treize/dix-millièmes (13/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 18 :

- **L'appartement numéro 25** situé au second étage au centre gauche de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P00** et comprenant:

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un w.c., un vestibule, une salle de bains, un living, une cuisine, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent neuf/dix-millièmes (209/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 29** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : cinq/dix-millièmes (5/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 27** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

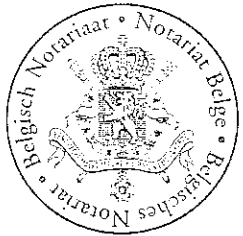
En copropriété et indivision forcée : quinze/dix-millièmes (15/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le garage numéro 4** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : vingt-trois/dix-millièmes (23/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 19 :



- **L'appartement numéro 26** situé au second étage au centre droite de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P0036 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un w.c., deux vestibules, une salle de bains, un living, une cuisine, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent onze/dix-millièmes (211/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 31** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 39** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : dix-huit/dix-millièmes (18/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 20 :

- **L'appartement 27** situé au second étage sur le côté droit de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P00** et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, deux vestibules, un w.c., un living, une cuisine, une salle de bains, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent six/dix-millièmes (206/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 38** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 35** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : dix-sept/dix-millièmes (17/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 21 :

57571

- **L'appartement numéro 31** situé au troisième étage à gauche de la résidence Chantilly, portant le numéro de partition P0042 et comprenant:

En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un w.c., un dégagement, un living, une cuisine, une salle de bains, un hall de nuit, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée: deux cent vingt-sept/dix-millièmes (227/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 15** comprenant :

En propriété privative et exclusive: la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée: quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 10** comprenant :

En propriété privative et exclusive: le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée: treize/dix-millièmes (13/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 22 :

- **L'appartement numéro 32** situé au troisième étage au centre de la résidence Chantilly, portant le numéro de partition P0043 et comprenant:

En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, deux vestiaires, un w.c., un dégagement, un living, une cuisine, une salle de bains, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée: deux cent trente-huit/dix-millièmes (238/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 5** comprenant :

En propriété privative et exclusive: la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée: quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 5** comprenant :

En propriété privative et exclusive: le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée: seize/dix-millièmes (16/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le garage numéro 15** comprenant :

Erzine Jullien



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : vingt-quatre/dix-millièmes (24/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 23 :

- **L'appartement numéro 33**, situé au troisième étage à droite de la résidence Chantilly, portant le numéro de partition P0044 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un vestibule, un w.c., un living, une cuisine, une salle de bains, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent dix-neuf/dix-millièmes (219/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 11** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 13** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quinze/dix-millièmes (15/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 24 :

- **L'appartement numéro 34** situé au troisième étage à gauche de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P0040 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, deux vestibules, un w.c., un living, une cuisine, une salle de bains, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent dix-huit/dix-millièmes (218/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 22** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 19** comprenant :

5791

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : dix-neuf/dix-millièmes (19/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le garage numéro 14** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : vingt-deux/dix-millièmes (22/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 25 :

- **L'appartement numéro 35** situé au troisième étage au centre gauche de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P00** et comprenant:

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un w.c., un vestibule, une salle de bains, un living, une cuisine, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent neuf/dix-millièmes (209/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 28** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 24** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : vingt-deux/dix-millièmes (22/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le garage numéro 6** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

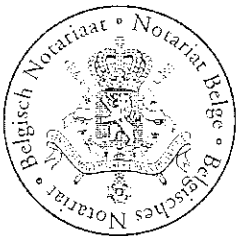
En copropriété et indivision forcée : vingt-trois/dix-millièmes (23/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 26 :

- **L'appartement numéro 36** situé au troisième étage au centre droite de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P00** et comprenant:

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un w.c., deux vestibules, une salle de bains, un living, une cuisine, deux chambre et deux balcons.

Handwritten signature



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

En copropriété et indivision forcée : deux cent onze/dix-millièmes (211/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 25** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 32** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : dix-sept/dix-millièmes (17/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le garage numéro 8** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : vingt-trois/dix-millièmes (23/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 27 :

- **L'appartement 37** situé au troisième étage sur le côté droit de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P0038 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, deux vestibules, un w.c., un living, une cuisine, une salle de bains, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent six/dix-millièmes (206/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 33** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : cinq/dix-millièmes (5/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 30** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : vingt-deux/dix-millièmes (22/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le garage numéro 9** comprenant :

5771

En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : vingt-deux/dix-millièmes (22/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain

LOT 28 :

- **L'appartement numéro 41** situé au quatrième étage à gauche de la résidence Chantilly, portant le numéro de partition P0050 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un w.c., un dégagement, un living, une cuisine, une salle de bains, un hall de nuit, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-sept/dix-millièmes (227/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

Trizien falk

- **La cave numéro 16** comprenant :

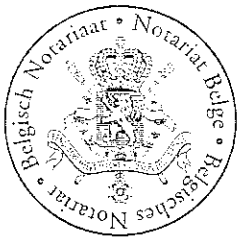
En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 1** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : neuf/dix-millièmes (9/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.



LOT 29 :

- **L'appartement numéro 42** situé au quatrième étage au centre de la résidence Chantilly, portant le numéro de partition P0048 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, deux vestiaires, un w.c., un dégagement, un living, une cuisine, une salle de bains, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent trente-huit/dix-millièmes (238/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 6** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 6** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : seize/dix-millièmes (16/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le garage numéro 1** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : trente-et-un/dix-millièmes (31/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 30 :

- **L'appartement numéro 43**, situé au quatrième étage à droite de la résidence Chantilly, portant le numéro de partition P0049 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un vestibule, un w.c., un living, une cuisine, une salle de bains, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent dix-neuf/dix-millièmes (219/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 4** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 3** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : dix-neuf/dix-millièmes (19/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 31 :

- **L'appartement numéro 44** situé au quatrième étage à gauche de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P0047 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, deux vestibules, un w.c., un living, une cuisine, une salle de bains, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent dix-huit/dix-millièmes (218/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

57971

- **La cave numéro 21** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 18** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : dix-huit/dix-millièmes (18/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le garage numéro 7** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : vingt-quatre/dix-millièmes (24/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 32 :

- **L'appartement numéro 45** situé au quatrième étage au centre gauche de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P0045 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un w.c., un vestibule, une salle de bains, un living, une cuisine, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent neuf/dix-millièmes (209/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 24** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 25** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

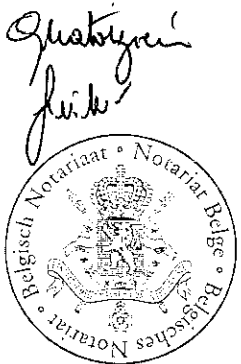
En copropriété et indivision forcée : dix-sept/dix-millièmes (17/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le garage numéro 10** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : vingt-neuf/dix-millièmes (29/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 33 :



- **L'appartement numéro 46** situé au quatrième étage au centre droit de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P0046 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un w.c., deux vestibules, une salle de bains, un living, une cuisine, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent onze/dix-millièmes (211/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 26** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 29** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : dix-huit/dix-millièmes (18/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 34 :

- **L'appartement 47** situé au quatrième étage sur le côté droit de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P0051 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, deux vestibules, un w.c, un living, une cuisine, une salle de bains, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent six/dix-millièmes (206/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 39** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 38** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : vingt-deux/dix-millièmes (22/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 35 :

- 37571
- **L'appartement numéro 51** situé au cinquième étage à gauche de la résidence Chantilly, portant le numéro de partition P0052 et comprenant:

En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, un w.c., un dégagement, un living, une cuisine, une salle de bains, un hall de nuit, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée: deux cent vingt-sept/dix-millièmes (227/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 17** comprenant :

En propriété privative et exclusive: la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée: quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- Quintin f. 11/1
- **Le grenier numéro 2** comprenant :

En propriété privative et exclusive: le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée: onze/dix-millièmes (11/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 36 :

- **L'appartement numéro 52** situé au cinquième étage au centre de la résidence Chantilly, portant le numéro de partition P0053 et comprenant:

En propriété privative et exclusive: un hall d'entrée, deux vestiaires, un w.c., un dégagement, un living, une cuisine, une salle de bains, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée: deux cent trente-huit/dix-millièmes (238/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 8** comprenant :

En propriété privative et exclusive: la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée: quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 9** comprenant :

En propriété privative et exclusive: le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée: vingt-trois/dix-millièmes (23/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le garage numéro 11** comprenant :



En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : vingt-six/dix-millièmes (26/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 37 :

- **L'appartement numéro 53**, situé au cinquième étage à droite de la résidence Chantilly, portant le numéro de partition P0057 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un vestibule, un w.c, un living, une cuisine, une salle de bains, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent dix-neuf/dix-millièmes (219/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 14** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 12** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatorze/dix-millièmes (14/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 38 :

- **L'appartement numéro 54** situé au cinquième étage à gauche de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P0054 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, deux vestibules, un w.c., un living, une cuisine, une salle de bains, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent dix-huit/dix-millièmes (218/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 19** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 20** comprenant :

2771

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : douze/dix-millièmes (12/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 39 :

- **L'appartement numéro 55** situé au cinquième étage au centre gauche de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P0056 et comprenant:

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un w.c, un vestibule, une salle de bains, un living, une cuisine, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent neuf/dix-millièmes (209/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 18** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : cinq/dix-millièmes (5/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **La cave numéro 40** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 28** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : dix/dix-millièmes (10/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le garage numéro 12** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : vingt-quatre/dix-millièmes (24/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 40 :

- **L'appartement numéro 56** situé au cinquième étage au centre droit de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P0055 et comprenant:

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un w.c., deux vestibules, une salle de bains, un living, une cuisine, deux chambres et deux balcons.

Sigisimphus



R
S
G

F

U

~

En copropriété et indivision forcée : deux cent onze/dix-millièmes (211/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 32** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 31** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : dix /dix-millièmes (10/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

LOT 41 :

- **L'appartement 57** situé au cinquième étage sur le côté droit de la résidence Richelieu, portant le numéro de partition P0058 et comprenant :

En propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, deux vestibules, un w.c., un living, une cuisine, une salle de bains, deux chambres et deux balcons.

En copropriété et indivision forcée : deux cent six/dix-millièmes (206/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Auquel sont associés :

- **La cave numéro 37** comprenant :

En propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : quatre/dix-millièmes (4/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **Le grenier numéro 37** comprenant :

En propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit avec sa porte.

En copropriété et indivision forcée : dix/dix-millièmes (10/10.000ièmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Article 3 : Valeurs respectives des lots privatifs :

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par Monsieur BUCHET, précité.

Pour déterminer la valeur de chacun des lots, il est pris comme

57771

référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble; cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

La méthodologie utilisée est celle définie dans le «Code de Mesurage des Surfaces» rédigé le 18 avril 2011 par l'Ordre des Géomètre-Expert ASBL.

Les surfaces mesurées seront classées, suivant ledit code de mesurage, en quatre catégories : les surfaces principales, les surfaces résiduelles, les surfaces accessoires et les surfaces de services. Les surfaces sont arrondies à un chiffre après la virgule.

Des coefficients de pondération seront appliqués aux surfaces en fonction de leur classification. Les coefficients sont les suivants :

- Cent pour cent (100%) pour les surfaces principales
- Cinquante pour cent (50%) pour les surfaces accessoires.

Toutes les contraintes dont celles liées notamment aux performances énergétiques sont considérées comme étant équivalentes entre les appartements.

Après pondération des surfaces, j'obtiens un total de 9.991/10.000èmes. Dès lors, le géomètre expert immobilier a opté pour répartir cette différence de 9/10.000èmes de façon identique, soit 1/10.000èmes par lot, entre les 9 lots totalisant le nombre de dix millièmes le plus proche de l'unité supérieure, c'est-à-dire, les lots «Appartement 11» avec 226,47 unités, «Appartement 21» avec 226,47 unités, «Appartement 31» avec 226,47 unités, «Appartement 41» avec 226,47 unités, «Appartement 51» avec 226,47 unités, «Appartement 12» avec 237,46 unités, «Appartement 22» avec 237,46 unités, «Appartement 32» avec 237,46 unités et «Appartement 42» avec 237,46 unités. Les quotités des neuf lots ont donc été respectivement arrondies à 227 et 238 dix millièmes de façon à ce que la somme totale soit de 10.000/10.000èmes.

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.

Toutefois :

De-Séprien J. J. J.



Handwritten signature and initials.

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

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

La nouvelle répartition des 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.

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

CONDITIONS PARTICULIERES

La comparante déclare que l'acte de base reçu par Maître Pierre MENNE, prénommé, en date du quatorze juillet mil neuf cent cinquante-huit, dont question ci-dessus, reprend ce qui suit textuellement reproduit :

« RESERVE DE MITOYENNETE

La comparante se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la comparante de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, la comparante a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour la comparante ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni à une responsabilité quelconque.

Si par un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes étaient jugée souhaitable pour la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages et intérêts.

CONDITIONS SPECIALES-RAPPEL

57571

Dans le cahier des charges dressé par Monsieur Jean HENRY, receveur des Domaines à Namur, précédant l'adjudication du vingt-et-un octobre mil neuf cent cinquante-sept, pré mentionnée et constituant le titre des propriétés des époux MESDATGH-NISOLE, et dans le cahier des charges dressé par le même fonctionnaire et précédant l'adjudication du vingt-sept février mil neuf cent cinquante-huit, constituant le titre de propriété de Madame COUTELLIER-MESTDAGH en ce qui concerne les parcelles ci-dessus décrites et qui n'ont pas fait l'objet d'un acte de donation à son profit par ses pères et mères, il est notamment stipulé ce qui suit :

1.- Dans le mois qui suivra l'entrée en jouissance, les acquéreurs des lots attenants devront faire délimiter leurs lots à frais communs et les faire clôturer de la manière à convenir entre eux.

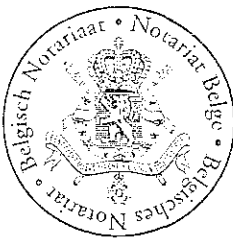
2.- L'acquéreur ou les acquéreurs des lots devront se conformer aux prescriptions urbanistiques et au plan de destination n°1.002 j approuvé par arrêté royal du douze décembre mil neuf cent cinquante-quatre, plan dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

3.- L'acquéreur ou les acquéreurs devront s'engager pour eux et leurs ayants droits, à construire une maison d'habitation sur les terrains vendus. La construction devra être commencée dans l'année de la date à laquelle l'adjudication sera définitive et achevée dans les deux ans à partir de la même date. L'acquéreur ou les acquéreurs s'interdiront, pour eux et leurs héritiers de vendre les biens acquis sans l'autorisation écrite et préalable de l'Etat tant que la construction ne sera pas achevée. Toutefois, si le ou les acquéreurs érigaient sur les terrains acquis des immeubles à appartements multiples, ils auraient la faculté de comprendre dans la vente des appartements construits ou à construire la portion du terrain afférente à chacun d'eux. Si la construction n'est pas achevée dans le délai de deux ans susvisé, le ou les acquéreurs encourront de plein droit et sans mise en demeure, une amende de vingt francs par lot et par jour de retard. Le vendeur se réserve en outre la faculté de demander la résolution de la vente. En cas de résolution, il ne sera tenu qu'au remboursement du prix principal payé par l'acquéreur ou les acquéreurs, sans aucune indemnité ou majoration quelconque et sous déduction des amendes éventuellement dues au jour de la demande en résolution.

L'obligation de bâtir n'est stipulée par l'Etat qu'en sa qualité de vendeur. Elle ne dispense pas l'acquéreur ou les acquéreurs ou leurs ayants cause de se conformer aux règlements généraux ou communaux en vigueur et de demander toutes les autorisations quelconques qui pourraient être requises.

4.- Les acquéreurs s'interdisent de contraindre l'Etat à contribuer à la dépense à résulter de la construction d'une clôture qu'ils érigeraient pour faire séparation d'une part, et, d'autre part, des

De l'habitation
J. H. H.



J. H. H.
J. H. H.
J. H. H.
J. H. H.

terrains contigus appartenant à l'Etat.

Le cahier des charges précédant l'adjudication du vingt-et-un octobre mil neuf cent cinquante-sept, stipule en son article 25 : « L'acquéreur ou les acquéreurs devront se conformer aux servitudes urbanistiques ci-après : La profondeur des bâtiments peut atteindre quinze mètres ; les toitures seront obligatoirement à versants et exécutées en ardoises naturelles ou artificielles noires de formant quarante multiplié par vingt.

La hauteur des constructions sera des seize mètres maximum sous corniche, un toit mansardé étant admis au-delà de seize mètre.

Ledit cahier des charges prévoit encore que pour le lot 1, repris au plan de lotissement dont il est fait état ci-après, un motif d'angle devra être établi et la hauteur sous corniche devra être de dix-huit mètres.

Le procès-verbal d'adjudication publique du vingt-et-un octobre mil neuf cent cinquante-sept stipule :

Préalablement, il est porté à la connaissance des amateurs de la faculté de bâtir sur quinze mètres de profondeur établis par l'article 25 résulte d'une autorisation du premier juin mil neuf cent cinquante-sept, du Ministère des Travaux Publics, Administration de l'Urbanisme et que cette dérogations aux prescriptions impératives du plan 1002 j n'a pas été confirmée par l'autorité communale. »

L'acte dressé par Maître Grosfils, notaire à Lodelinsart, et portant donation par les époux MESTDAGH-NISOLE à leur fille Madame COUTELLIER-MESTDAGH des parcelles par eux acquises de l'Etat Belge reproduit les conditions spéciales ci-dessus transcrites.

RAPPEL DE PLAN

Il est ici fait observer que les parcelles de terrain objet du présent acte de base, sont figurées sous numéros 7, 8 et 9 au plan de relotissement annexé auxdits procès-verbaux d'adjudications publiques des vingt-sept février mil neuf cent cinquante-huit et auquel plan les propriétaires d'appartements devront se conformer.

CONDITIONS SPECIALES, CONSTITUTION DE SERVITUDE

Préalablement au rappel de servitude existant à charge des parcelles constituant l'assiette de la Résidence « CHANTILLY ET RICHELIEU », et à la constitution de nouvelles servitudes, Madame COUTELLIER-MESTDAGH déclare être propriétaire d'une parcelle de terrain à bâtir sis à Namur, rue Basse-Neuville, où elle présente une façade de huit mètres quatre-vingt centimètres, d'une superficie mesurée de cent nonante-huit mètres carrés cinquante-cinq décimètres carrés, cadastrée ou paraissant cadastrée section C, numéro 468 /Z et partie des numéros 468/a/2 et 468/a joignant l'assiette de la Résidence Chantilly-Richelieu, Trousse Trusart, Delchambre-Colangelo la veuve et les enfants, la rue Basse-Neuville et l'Etat belge.

Telle que cette parcelle est reprise sous teintes jaune et

57571

jaune hachuré noire au plan pré mentionné, annexé aux présentes, dressé par Monsieur G. Dervaux, géomètre expert immobilier à Namur.

Madame COUTELLIER MESTDAGH déclare en être propriétaire pour lui avoir été adjugée à titre de remploi, aux termes d'un procès-verbal de vente publique dressé à la requête de l'Etat Belge, par Monsieur Jean HENRY receveur des Domaines à Namur le vingt-sept février mil neuf cent cinquante-huit suivi de la notification de l'approbation par Monsieur le Ministre des Finances de l'adjudication prononcée à son profit et de l'acceptation par ses soins de l'adjudication, selon acte dressé par le même fonctionnaire le vingt-six mars mil neuf cent cinquante-huit, procès-verbal, notification et acceptation transcrits au bureau des Hypothèques à Namur, le dix avril suivant volume 5910 numéro 31.

Madame COUTELLIER-MESTDAGH fait ensuite les déclarations suivantes :

I. RAPPEL DE SERVITUDE

La déclarante fait observer que par acte reçu ce jour par Maître Pierre MENNE, Notaire Soussigné, elle a créé au profit de deux garages situés sur le fonds joignant, dénommé « Résidence Luxembourg » et numérotés 5 et 6 plus amplement décrits au dit acte lesquels garages sont actuellement la propriété de Monsieur Léon MALHERBE, entrepreneur à Namur, une servitude perpétuelle de passage qui s'exercera sur une largeur de trois mètres quarante centimètres le long de la limite séparant les fonds propriété de l'Etat Belge et de Madame COUTELLIER-MESTDAGH et sur une largeur de trois mètres quarante centimètres et une distance de quatre mètres vingt-neuf centimètres le long de la limite séparant les fonds constituant, l'assiette de la Résidence « LUXEMBOURG » (Léon MALHERBE) et l'assiette de la Résidence « CHANTILLY-RICHELIEU », la largeur de l'assiette étant ramenée à trois mètres à la façade à la rue Basse Neuville et à la façade postérieure de l'immeuble que Madame COUTELLIER compte ériger à la rue Basse Neuville.

L'assiette de cette servitude de passage repose à la fois sur partie des parcelles faisant l'objet du présent acte de base et sur partie des parcelles dont Madame COUTELLIER-MESTDAGH en conséquence s'engage, avec l'assistance et l'autorisation de son mari à mettre tout en œuvre pendant la période des travaux pour faciliter le passage à Monsieur MALHERBE.

Madame COUTELLIER-MESTDAGH, assistée et autorisée comme dit-est, s'engage en outre, au cas où elle ou ses ayants droit édifieraient en surplomb de l'assiette de la servitude de passage présentement créée, une construction de un ou plusieurs étages, à toujours laisser une hauteur utile d'au moins deux mètres quarante centimètres pour assurer le droit de passage aux bénéficiaires de la servitude. L'établissement éventuel de portes

tant à la façade, rue Basse Neuville qu'à la façade postérieure de l'immeuble qui sera construit sera à charge de Madame COUTELLIER ou de ses ayants droit. Le passage à cet endroit n'aura que deux mètres dix centimètres de hauteur. Ces portes auront au moins trois mètres de largeur et deux mètres dix centimètres de hauteur. Deux clefs par porte en seront remises à Monsieur MALHERBE ou à ses ayants droits. »

II.- CONSTITUTION DE SERVITUDE AU PROFIT DE L'IMMEUBLE « RESIDENCES CHANTILLY-RICHELIEU »

Madame COUTELLIER-MESDAGH, assistée et autorisée comme dit-est, déclare constituer sur le fonds restant sa propriété et situé rue Basse Neuville, repris sous teinte jaune et jeune hachuré noir au plan, une servitude perpétuelle de passage au profit des parcelles de terrain et des constructions érigées ou à ériger constituant l'assiette de l'immeuble «RESIDENCES CHANTILLY-RICHELIEU ».

Cette servitude de passage s'exercera sur une largeur de trois mètres quarante centimètres le long de la limite séparant les fonds propriété de l'Etat Belge de ceux appartenant à Madame COUTELLIER-MESTDAGH, la largeur de l'assiette étant ramenée à trois mètres à la façade sise rue Basse Neuville et à la façade postérieure de l'immeuble qu'elle compte édifier ainsi qu'il sera dit après.

Telle au surplus que l'assiette de la dite servitude est reprise sous teinte jaune hachurée noire et lettres C'DEF au plan pré mentionné dressé par Monsieur G. DERVAUX, lequel plan est annexé aux présentes.

L'usage de ce droit de passage est concédé à titre perpétuel à tous les copropriétaires d'appartements ou de garages de la résidence « CHANTILLY-RICHELIEU » ou à leurs ayants-droit. Mais les frais d'entretien de l'assiette de cette servitude de passage, y compris les grosses réparations et y compris la partie reprise au plan pré mentionné sous teinte verte hachurée noire, l'ensemble figurant au dit plan sous les lettres ABC'DEFG, seront répartis et supportés uniquement par les propriétaires de garages situés en sous-sols de la résidence « CHANTILLY-RICHELIEU » et portant les numéros un à douze au plan numéro un dressé par Monsieur l'Architecte Jean-Marie GUILLAUME, lequel plan est annexé au présent acte de base. Ces frais seront supportés par eux dans la proportion de un dix-huitièmes par garage.

Madame COUTELLIER-MESTDAGH se réserve le droit, tant pour elle-même que pour ses ayants-droit, d'ériger, tant en surplomb de l'assiette de la servitude de passage présentement créée qu'en sous-sols, une construction de un ou plusieurs étages. Mais elle s'engage à toujours laisser une hauteur utile d'au moins deux mètres quarante centimètres pour assurer le droit de passage aux bénéficiaires de la servitude.

3771

L'établissement éventuel de portes tant à la façade rue Basse Neuville qu'à la façade postérieure de l'immeuble qui sera construit, sera à charge de Madame COUTELLIER ou de ses ayants-droit. Le passage à cet endroit n'aura que deux mètres dix centimètres de hauteur.

Madame COUTELLIER assistée et autorisée comme dit-est, s'engage à tout mettre en œuvre pour faciliter le passage à tous les bénéficiaires de la servitude présentement créée à l'occasion des travaux d'entreprise de l'immeuble qu'elle compte ériger.

III.- USAGE DE LA COUR.

Madame COUTELLIER déclare en outre, avoir l'intention d'ériger quatre garages sur la parcelle de terrain dont elle reste propriétaire et reprise au plan pré mentionné, dressé par Monsieur le géomètre G. DERVAUX, sous teinte jaune et sous le mot « GARAGES ».

Elle se réserve tant pour elle-même que pour ses ayants-droit futurs propriétaires des constructions qui seraient édifiées sur l'ensemble des parcelles dont elle reste actuellement propriétaire, et reprises au dit plan sous teinte jaune et jeune hachuré noir, en ce compris les quatre garages qui seraient construits ainsi qu'il vient d'être dit, l'usage de la cour de la résidence « CHANTILLY-RICHELIEU » dont la propriété appartient à tous les copropriétaires de la dite résidence, la dite cour reprise au plan sous teinte verte et vert hachuré noir.

Madame COUTELLIER-MESTDAGH ou ses ayants-droit, participera à concurrence de quatre dix-huitièmes, y compris les grosses réparations, à l'entretien de la servitude de passage telle qu'elle est reprise sous les lettres ABC'DEFG au plan pré mentionné dressé par Monsieur G. DERVAUX.

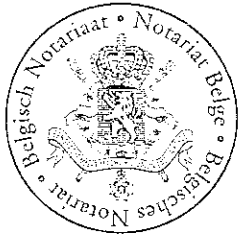
Elle se réserve le droit de subroger dans ses droits et obligations tous ses ayants-droit quant à la parcelle restant et d'en répartir la charge ainsi qu'il lui plaira.

A l'exception de la partie constituant l'assiette de la servitude de passage, Madame COUTELLIER et ses ayants-droit n'auront pas à intervenir dans l'entretien de la cour de la résidence « CHANTILLY-RICHELIEU ».

IV.- CONSTITUTION DU DROIT DE PASSAGE ET DU DROIT D'USAGE DE LA COUR.

Le droit de passage, résultant des dispositions qui précèdent pourra être exercé par tous moyens, à l'exception de véhicules nécessitant un passage d'une hauteur utile supérieure à deux mètres dix centimètres.

L'usage de la servitude de passage ou l'usage commun de la cour de la Résidence « CHANTILLY-RICHELIEU » devra être exercé en bon père de famille, chaque usage devra respecter le droit de ses co-usagers et, notamment, toujours assurer le juste



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

passage sur l'assiette de la servitude, et fasse en sorte que le stationnement temporaire d'une voiture dans la cour, ne puissent empêcher un des copropriétaires d'avoir accès à son garage ou de faire usage de son droit de passage.

Il est expressément prévu que l'usage commun de la cour ne doit pas être confondu avec l'établissement d'un droit de parking prolongé. Seul un arrêt temporaire dans la cour est autorisé et les voitures seront abritées la nuit, dans les garages. Le stationnement est interdit dans la cour dès la tombée de la nuit jusqu'au lever du jour. »

Les acquéreurs seront purement et simplement subrogés dans tous les droits, actions et obligations résultant de la servitude qui précède.

SERVITUDES

1.- La nouvelle division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un nouvel 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 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaire-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.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Le comparant déclare avoir connaissance de la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux, organique de l'aménagement du territoire et de l'Urbanisme, modifiée par la loi du vingt-deux décembre mil neuf cent septante et des arrêtés d'exécution de ces lois, ainsi que par le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie.

A. Conformément à l'article 85 du Code Wallon, le comparant déclare que le bien prédécrit est situé dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique, en zone d'habitat au plan de

5771

secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du quatorze mai mil neuf cent quatre-vingt-six) et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité, et qu'il n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe premier et, le cas échéant, à l'article 84 paragraphe deux alinéa premier du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et qu'en conséquence aucun engagement n'est pris quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun de ces actes et travaux.

En outre, il est rappelé qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1er, et le cas échéant, à l'article 84 paragraphe II alinéa 1er du CWATUPE, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

B. Conformément aux articles 85 et 206 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, le Notaire de PAUL de BARCHIFONTAINE, soussigné, a, par lettre recommandée, demandé à l'Administration communale de Namur l'affectation prévue au moment de l'acte par les plans d'aménagement, et toutes informations relatives, notamment, à l'inscription du bien prédécrit sur la liste de sauvegarde ou au classement.

Ladite Administration a répondu notamment ce qui suit :

« 1) Bien situé à NAMUR, Avenue Comte Smet de Nayer n°1 à 2, paraissant cadastré section C, n° 468X2.

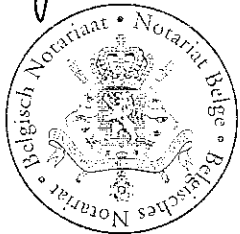
Le bien repris ci-dessus est situé :

1°- dans un périmètre : « Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique »

- En « Zone d'habitat » au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
- le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir.
- Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré depuis le 1^{er} janvier 1977 ;
- Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.
- Le bien est situé en « Classe A+ minimum 45 log/h » du Schéma de Structure adopté le 23 avril 2012 par le Conseil Communal.
- Le bien est repris dans le RCU biens Mosans (A.M 10/11/2001), Séquence 2.
- Commentaire(s) du service technique :
- Le bien est dans le périmètre de la Corbeille »

C. Le comparant déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien prédécrit :

Vingtravaux
Juin



Handwritten signature and initials.

Handwritten mark.

Handwritten signature.

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants dudit Code Wallon ;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

D. Le comparant déclare avoir été informé par le Notaire soussigné :

- de l'existence de règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion des emplacements de garage, des greniers et des caves situées au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, parmi les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, seuls les appartements sont destinés 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.

GESTION DES SOLS POLLUES

Le comparant reconnaît que son attention a été attirée sur le fait que :

- la présence de terre polluée dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets ;
- à ce titre, le détenteur de déchets, soit en résumé celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, etc ...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, etc ...) à une obligation d'assainissement, voire de réhabilitation, lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales, notamment en vertu du Décret du vingt-sept juin mil neuf cent nonante-six relatif aux déchets, et des articles 167 à 171 du

5757n

C.W.A.T.U.P.E. relatifs aux sites à réaménager ou encore, de taxes tantôt sur la détention, tantôt sur l'abandon de déchets, en vertu du Décret fiscal du vingt-deux mars deux mille sept favorisant la prévention et la valorisation des déchets en Région wallonne et portant modification du Décret du six mai mil neuf cent nonante-neuf relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales directes (Moniteur belge du vingt-quatre avril deux mille sept) ;

- en l'état du droit, il n'existe pas d'autre dispositif normatif (spécifique) en vigueur, qui prescrive des obligations en termes d'investigation ou d'assainissement, en cas de mutation de sol ; de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de bonne foi oblige le vendeur à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation. Dans ce contexte, considérant l'état actuel des mœurs, le comparant déclare qu'à sa connaissance, après des années de jouissance paisible et utile, rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien dont question aux présentes soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'usage de bureaux ou d'habitation. Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, le comparant sera exonéré vis-à-vis des acquéreurs de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur, et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien.

CHAPITRE 2 : Autres modifications à l'acte de base initial :

Article 1 : création d'un Conseil de copropriété :

L'immeuble comprend plus de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves, garages et parkings, ceci implique qu'un conseil de copropriété est obligatoire. Celui-ci sera constitué lors de la première assemblée générale qui suivra la présente modification des statuts. La composition et les pouvoirs de ce conseil sont réglés dans le règlement de copropriété.

Article 2 : associations partielles :

En référence à l'article 577-3 alinéa 4 du Code civil, le comparant nous déclare que le présent acte ne prévoit pas la création d'une association partielle disposant de la personnalité juridique.

TITRE 2. Modifications au règlement de copropriété pour le rendre conforme aux articles 577-3 à 577-14 du code civil.

Le règlement de copropriété dressé par Maître MENNE précité en date du quatorze juillet mil neuf cent cinquante-huit ainsi que le règlement modificatif du vingt-quatre novembre deux mille

sont abrogés et remplacés par le règlement de copropriété ci-dessous.

CHAPITRE I.- Expose général

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

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 en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II.- Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties 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 d'un lot privatif, d'une activité professionnelle doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes,

2771

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) Principes

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 le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants 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.

Est incompatible 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 à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit heures du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

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 des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Ungt. Inanien
dunin ju. Ar



Handwritten signatures and initials.

Handwritten mark or signature.

Handwritten signature or mark.

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 des copropriétaires présents ou représentés.

c) Distribution intérieure des locaux

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

Il est interdit aux propriétaires et occupants 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 à la majorité des trois quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire 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, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent 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 télédistribution qui avait été installée est obsolète. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

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

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 copropriétaires présents ou représentés.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escaliers et ascenseurs ne pourront être utilisés en aucune façon.

Toute dégradation commise 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 copropriétaires 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 statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, 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 entretien. A défaut, l'initiative de ces travaux pourra être prise par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés ou en cas d'urgence par le syndic. Ce dernier se chargera de récolter les devis relatifs auxdits travaux.

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, réclames, garde-manger, linge, antennes 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 privatif.

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

- les travaux de peinture 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 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) balcons

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des 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 ces balcons.

Le droit de jouissance exclusive s'il en est constitué, ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble, les travaux de peinture, de réparation et de rénovation des balcons ainsi que de leurs balustrades, murets et garde-corps sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

d) Publicité

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

e) Location

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

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 et du règlement d'ordre intérieur, 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 sont 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, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

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

f) 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 permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

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

g) Garages

Les garages de la copropriété ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; ils ne peuvent être loués qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est dès lors interdit à un propriétaire d'un appartement et d'un garage dans l'immeuble de vendre ou louer son appartement sans vendre ou louer en même temps son garage. Toutefois, à titre transitoire, un propriétaire peut vendre ou louer son appartement et rester propriétaire de son garage, à la condition que celui-ci soit mis en vente ou en location au moment de la signature de l'acte authentique de vente ou du contrat de bail de l'appartement et le reste, sans discontinuité, jusqu'à ce que le propriétaire trouve un acquéreur ou un locataire.

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, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers les garages et l'aire de manœuvre, 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 manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

h) 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 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 l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

i) Greniers

Les greniers ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble; ils ne peuvent être loués qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur grenier par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire son grenier, par acte soumis à la transcription.

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-quarts 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 en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des 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 statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, 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 l'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 pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs.

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 parties communes.

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

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés 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 demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire 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 prise en considération.

Article 10.- Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont 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 est 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 lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier 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 célérité et propreté.

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou 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 œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est 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 a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

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 par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

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

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves.

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

Article 13.- 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 dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

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 de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation 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, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

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 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 qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme **charges communes particulières** :

- les dépenses relatives à l'entretien de l'ascenseur qui seront supportées par tous les copropriétaires.

- les dépenses relatives au chauffage central qui seront supportées par tous les copropriétaires.

- les dépenses relatives à l'entretien de la porte d'accès extérieure aux garages et de l'aire de manœuvre sis en sous-sol, qui seront à charge de tous les copropriétaires.

Article 14.- Chauffage

Chaque lot privatif est raccordé à la chaudière centrale. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé des compteurs installés dans chacun des lots privatifs.

Article 15.- Eau

Chaque lot privatif est pourvu d'un ou plusieurs décompteurs(s) enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

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 au premier paragraphe relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 16.- Électricité

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

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties 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 ces propriétaires ou occupants.

Article 17.- Impôts

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

Article 18.- 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.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

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

Article 19.- Recettes au profit des parties communes

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

Article 20.- Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés 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 doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée

générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt 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 *pro rata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 21.- Cession d'un lot

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

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

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

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

b) Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le

syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

c) Obligation à la dette

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

d) Décomptes

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

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

e) Arriérés de charges

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

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

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 22.- Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois

mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

Article 23.- Fonds de réserve

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

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

Article 24.- Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes 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 de retard 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.

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 réserve, 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 novembre deux mille quinze, soit 101,61 points (base 2013).

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

indemnité de base multiplié par index nouveau
index de départ.

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

Article 25.- 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, cession 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 26.- Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité suivant un plan comptable minimum normalisé reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du

fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires 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 statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement deux commissaires aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ceux-ci auront pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Leur rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ces commissaires sont des copropriétaires, leur responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 27.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DES RESIDENCES CHANTILLY ET RICHELIEU ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à 5000 NAMUR, Avenue du Comte SMET de NAYER, 1-2. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Article 28.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Tous les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des Hypothèques conformément à l'article premier, alinéa premier, de la loi Hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

Article 29.- 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 peut 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 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 188, 190 à 195 § 1 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 30.- 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, qui 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 31.- Objet

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

Article 32.- Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 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 copropriétaire 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 33.- Actions en justice – Frais

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 le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires

Article 34.- 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 ou occupant.

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

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 35.- Composition

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 36.- 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 et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de

ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Article 37.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois d'avril à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 38.- Convocations

a) Principes

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

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

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale 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 requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

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

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

Dès qu'il a intenté l'action visée à l'alinéa précédent, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

b) Délais

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

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication

écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

c) Adresse de convocation

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

d) Syndic et syndic provisoire

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

e) Consultation

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

Article 39.- Ordre du jour

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

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

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

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

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

Article 40.- 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 41.- 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. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

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

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

Article 42.- 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, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations

de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

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

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

A cet effet, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

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

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

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

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

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa a ;
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décision doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

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

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

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

S'il est décidé de la création d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

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'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

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

Lorsqu'une **majorité spéciale** et 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.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'**abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

e) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux - Consultation

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

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

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

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

Article 43.- Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 577-5,§3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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 quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

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.

Dès qu'il a intenté l'action visée à l'alinéa précédent, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge,

est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut 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 doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

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

Article 44.- Opposabilité - Information.

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

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

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

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

Article 45.- Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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

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

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

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

Article 46.- 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 47.- Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

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

intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

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

Article 48.- 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 49.- Pouvoirs

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas

de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

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

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;

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

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

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

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

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le ROI. Pour la copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16° - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 50.- 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 51.- Démission – Fin de sa mission

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

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

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat

non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 52.- Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires décide à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

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

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

Article 53.- Généralités

1. Tous les contrats d'assurances 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, 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'assurances 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 délégué ou provisoire, 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 un tiers quelconque.

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, aux frais de l'association des copropriétaires:

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

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

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

3° Assurance du personnel salarié

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

4° Assurance responsabilité civile du syndic

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

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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° 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 quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires 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'association 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, majoré de quatre 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 œuvre 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 œuvre 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 œuvre 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 de l'association 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 de 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 copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire 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 font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à

compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a 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 huit 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 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 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.

Article 63.- Langues

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

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

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

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, 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.

S'il est arrêté, le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic.

Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 2.- Modifications

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

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

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Article 3.- Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur 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 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.- Règlement des différends

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

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

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

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

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

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

Article 5.- Tranquillité

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 parquet, 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 cætera, ...) 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 6.- 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 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 7.-Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets 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.

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.

TABLE DES MATIERES

**TITRE I. MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE INITIAL POUR LE
RENDRE CONFORME AUX ARTICLE 577-3 à 577-14 DU CODE
CIVIL.**

**CHAPITRE I.- Description des parties privatives et des
parties communes modifiées – modification de la quote-part
des parties communes afférente à chaque partie privative.**

Article 1 : Généralités

Article 2 : Description modifiée des parties communes
et privatives, fixation de la quote-part modifiée des parties
communes afférente à chaque partie privative

A. PARTIES COMMUNES

1. Abords
2. Sous-sol
3. Rez-de-chaussée
4. Aux cinq étages
5. Les combles

B. PARTIES PRIVATIVES

1. Sous-sol
2. Rez-de-chaussée
3. Aux cinq étages
4. Les combles

**C. DESCRIPTION DETAILLEE DU BIEN ET
REPARTITION DES QUOTITES DANS LES
PARTIES COMMUNES :**

- Lot 1 à 41.

Article 3 : Valeurs respectives des lots privatifs

CHAPITRE II.- Autres modifications à l'acte de base initial

**TITRE II. MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE
POUR LE RENDRE CONFORME AUX ARTICLES 577-3 A 577-14
DU CODE CIVIL.**

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

**CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE
CHAQUE COPROPRIETAIRE 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) Fenêtres, portes fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

c) Balcons

d) Publicité

e) Location

f) Caves

g) Emplacements de parking/Garages

h) Animaux

i) Greniers

Article 5.- Interdictions

Article 6.- Transformations

a) Modifications des parties communes

b) Modifications des parties privatives

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS 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

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

Article 13.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Article 14.- Chauffage

Article 15.- Eau

Article 16.- Électricité

Article 17.- Impôts

Article 18.- Charges dues au fait d'un copropriétaire -

Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Article 19.- Recettes au profit des parties communes

Article 20.- Modification de la répartition des charges

Article 21.- Cession d'un lot

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

b) Obligations du notaire

c) Obligation à la dette

d) Décomptes

e) Arriérés de Charges

Article 22.- Fonds de roulement

Article 23.- Fonds de réserve

Article 24.- Paiement des charges communes

Article 25.- Recouvrement des charges communes

Article 26.- Comptes annuels du syndic

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 27.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

Article 28.- Personnalité juridique - Composition

Article 29.- Dissolution – Liquidation

a) Dissolution

b) Liquidation

Article 30.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 31.- Objet

Article 32.- Solidarité divisée des copropriétaires

Article 33.- Actions en justice - Frais

Section 2.- Assemblées générales de tous les copropriétaires

Article 34.- Pouvoirs

Article 35.- Composition

Article 36.- Procurations

Article 37.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

Article 38.- Convocations

a) Principes

b) Délais

c) Adresse de convocation

d) Syndic et syndic provisoire

e) Consultation

Article 39.- Ordre du jour

Article 40.- Constitution de l'assemblée

Article 41.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

Article 42.- Délibérations

a) Droit de vote

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

c) Règles de majorité

d) Considérations pratiques

e) Vote par écrit

f) Procès-verbaux - Consultation

Article 43.- Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

b) Par un copropriétaire

c) Par un occupant

Article 44.- Opposabilité - Information.

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

Article 45.- Nomination

Article 46.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

Article 47.- Publicité

- Article 48.- Responsabilité - Délégation
- Article 49.- Pouvoirs
- Article 50. - Rémunération
- Article 51. -Démission – Fin de sa mission

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

- Article 52.- Conseil de copropriété

CHAPITRE VIII.- ASSURANCES – RESPONSABILITES – DOMMAGES A 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 GENERALES

- Article 62.- Renvoi au Code civil
- Article 63.- Langues

TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

- Article 1.- Définition
- Article 2.- Modifications
- Article 3.- Opposabilité
- Article 4*.- Règlement des différends
- Article 5*.- Tranquillité
- Article 6.- Conseils et recommandations
 - a) Sanitaires
 - b) Instructions en cas d'incendie
 - c) Locaux vide-ordures
 - d) Fermetures des portes de l'immeuble

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

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

Frais

Les frais du présent acte et ses annexes en tant qu'il modifie l'acte de base primitif sont à charge de l'association des

copropriétaires et s'élèvent à deux mille euros (2.000 EUR), hors taxe sur la valeur ajoutée.

Les frais entraînés par chaque vente à laquelle il est procédé en suite des modifications effectuées à l'acte de base sont à charge de l'acquéreur.

ELECTION DE DOMICILE

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

PROJET

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte plus de cinq jours ouvrables avant la signature des présentes et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

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.

[Handwritten signatures and initials]



Four expédition conforme

RESIDENCES **"CHANTILLY" ET "RICHELIEU"**

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
(Loi du 30 juin 1994)



L'ART DE VIVRE ENSEMBLE



L'objectif de l'Association des Copropriétaires est de mettre à votre disposition un immeuble dans le meilleur état de fonctionnement possible, qui soit convivial, et dans lequel il fait bon vivre.

Cela suppose de nous accorder sur un code qui régit nos relations, nos comportements et nos règles de vie en commun, le Règlement d'Ordre Intérieur, sans lequel aucune vie communautaire n'est possible.

Nous avons voulu qu'il soit un instrument de convivialité, un outil de prévention, de citoyenneté responsable et informative pour mieux connaître nos droits et devoirs réciproques, plutôt qu'une menace de répression.

L'Association des Copropriétaires.



Avenue Comte de Smet de Nayer, 1 et 2 - Namur

Nouvelle édition du Règlement d'Ordre Intérieur décidée par l'Assemblée Générale des Copropriétaires en sa séance du 24 novembre 2000

TABLE DES MATIERES

	Pages
PORTEE LEGALE	2
ORGANES DE GESTION ET DE DECISION	2
<i>L'Assemblée Générale</i>	2
<i>Le Conseil de Gérance</i>	3
<i>Le Syndic</i>	3
COMPTABLE	4
ENTRETIEN - REPARATIONS	5
RAMONAGE	5
USAGE DU BOIS ET DU CHARBON	5
ESTHETIQUE	5
DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES	6
<i>Entreposage des ordures ménagères et des sacs bleus</i>	6
<i>Papiers, journaux et cartons</i>	6
<i>Huiles de friture</i>	6
<i>Vélos</i>	6
<i>Voitures d'enfant</i>	6
<i>Objets encombrants</i>	6
<i>Motos, scooters, vélos moteurs de toute cylindrée</i>	7
TRAVAUX MENAGERS	7
ANIMAUX	7
MORALITE - TRANQUILLITE	8
DEMENAGEMENTS - EMMENAGEMENTS - TRANSFORMATIONS	8
POUBELLES - IMMONDICES	9
CHAUFFAGE CENTRAL	9
CONSOMMATION D'EAU	9
ASCENSEURS	9
DESTINATION DES LOCAUX	9
<i>Appartements</i>	9
<i>Garages</i>	10
<i>Caves et greniers</i>	10
PUBLICITE	10
SECURITE	11
USAGE DE LA COUR INTERIEURE	11
PERSONNEL EMPLOYE	12
CHARGES COMMUNES	12
ASSURANCES	12
<i>Couvertures</i>	12
<i>Surprime</i>	13
<i>Accidents</i>	13
DISPOSITIONS GENERALES	13
DISPOSITIONS FINALES	15
ANNEXES	

RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

PORTEE LEGALE

Article 49

Il est arrêté entre tous les propriétaires un Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.) faisant l'objet du chapitre III du Règlement Général de la Copropriété. Ce règlement oblige tous les habitants de l'immeuble, leurs ayants droit, dépendants, visiteurs, employés, fournisseurs, les copropriétaires, leurs locataires etc.

Il devra être transcrit ou il devra tout du moins être fait mention qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui devront s'engager à le respecter étant subrogés de plein droit dans tous les droits et toutes les obligations qui en résultent.

Un duplicata du R.O.I. devra être communiqué à tous les intéressés copropriétaires, locataires et ayants droit.

Ce Règlement d'Ordre intérieur pourra être modifié par l'Assemblée Générale (A.G.) à la majorité des quatre cinquièmes des voix. Les modifications doivent figurer à leur date au dossier des procès-verbaux des A.G. tenu par le Syndic et qui contiendra d'un même contexte le Statut de l'immeuble, le R.O.I. et les modifications.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce dossier et l'inviter à en prendre connaissance.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble en «bon père de famille» et de se conformer au présent règlement dont ils devront reconnaître avoir reçu copie.

En cas d'infraction grave dûment constatée, par exemple les retards de paiement, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

Le Syndic, avec le Conseil de Gérance, a pour mission formelle de faire respecter le R.O.I., y compris par des voies de droit, afin d'assurer la bonne tenue de l'immeuble.

Tout article, contraire à la loi, donne lieu à une dispense impérative et est réputé non inscrit.

ORGANES DE GESTION ET DE DECISION

L'Assemblée Générale

Article 50

L'A.G. est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en ce qui concerne les intérêts communs. Elle se tient d'office chaque année dans l'agglomération namuroise, le troisième vendredi du mois de novembre.

Les occupants non-propriétaires ou ayants droit seront, sans plus, avertis de la date de l'A.G. de façon à leur permettre de formuler au Syndic des demandes et observations écrites relatives aux parties communes.

La loi stipule expressément, sous peine d'annulation possible des décisions prises, que le Syndic, de son propre chef, ne peut convoquer l'A.G. en séance extraordinaire que lorsque «une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété».

L'A.G. fixera les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fond de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'A.G. fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Une provision sera versée par les propriétaires occupants et les locataires

Les articles du Code Civil et la loi du 30 juin 1994 sont d'application.

Le Conseil de Gérance

Article 51

Le Conseil de Gérance est composé de quatre membres qui pourront élire leur Président.

Il est élu pour un an par l'A.G. statuant aux trois-quarts des voix. Le Conseil sortant est rééligible.

Il se réunit périodiquement, au moins une fois par mois, et veille au bon entretien général de l'immeuble. Il délibérera valablement si trois de ses membres sont présents, les décisions sont prises à la majorité des voix, la voix du Président étant prépondérante en cas de partage.

Il peut être convoqué à la demande des membres ou du Syndic lequel assistera aux réunions avec voix consultative.

Il a pour mission d'assister le Syndic et de surveiller sa gestion dans le cadre défini par l'A.G.

Il veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

En dehors des missions spécifiques lui imposées par l'A.G., le Conseil de Gérance définit sa relation d'aide au Syndic.

Il ne peut pas se substituer au Syndic qui demeure seul responsable de sa gestion.

Il fait rapport à l'A.G. sur sa mission.

Le Syndic

Article 52

Le Syndic, copropriétaire ou non, est choisi par l'A.G. qui fixe ses honoraires et la durée de son mandat.

Le Syndic est légalement «mandataire» de l'A.G. et de ce fait personnellement responsable du dommage qui résulterait de son mandat dont il doit rendre compte à l'A.G.

Il est, entre autres, responsable pour:

- Convoquer l'A.G. et consigner les décisions dans le registre prescrit par la loi.
- Procéder à des «actes conservatoires» et des «actes d'administration provisoires».

Il a aussi la responsabilité:

- D'exécuter les directives de l'A.G..
- D'administrer les fonds de l'Association des Copropriétaires et de présenter annuellement ses comptes de gestion pour approbation.

- De présenter aux propriétaires et locataires leurs comptes individuels aux époques fixées par l'A.G.
- De représenter légalement l'Association des Copropriétaires.
- De veiller à la bonne gestion et à l'entretien de l'immeuble selon l'acte de base, les statuts de l'immeuble, le R.O.I. et les décisions de l'A.G.
- De donner les ordres requis et superviser le personnel et services employés.

Le Syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'A.G.

Le propriétaire ou le locataire ou le membre du personnel employé défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du Syndic au nom de tous les copropriétaires; le Syndic a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

Tous les frais de poursuites judiciaires, y compris les honoraires d'huissiers, seront à charge de la partie succombante.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêts au profit de la communauté au taux légal en vigueur, net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

En cas de carence de paiement d'un locataire et après avoir épuisé toute autre forme d'action de recouvrement, le propriétaire est responsable, vis-à-vis de l'Association des Copropriétaires, de la totalité de la dette de son locataire.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le Syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues. Le Syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement, vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le Syndic.

Le Syndic est chargé d'affecter les recettes qui proviennent des choses communes.

COMPTABLE

Article 53

L'A.G. peut nommer, statuant aux deux tiers des voix, un comptable, membre de l'Institut des Experts Comptables, pour un an avec rééligibilité, après examen des candidatures reçues.

Il pourra assister, avec voix consultative, aux A.G. et aux réunions du Conseil de Gérance.

Les honoraires du comptable sont entérinés par l'A.G. sur proposition du Conseil de Gérance.

Le comptable a pour mission de répartir entre les personnes intéressées, c'est-à-dire les propriétaires non-résidents, les propriétaires résidents, les locataires, le personnel employé, le montant des dépenses communes au prorata de leurs intérêts, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

ENTRETIEN - REPARATIONS

Article 54

Les travaux relatifs aux choses privées (portes de garage, ferronnerie des balcons, murets des balcons et boiserie extérieures) devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien et, plus spécifiquement, si ce point a été mis à l'ordre du jour de l'A.G. et voté selon le quorum requis.

Les propriétaires et locataires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leur local à un mandataire de leur choix (éventuellement au Syndic) habitant l'agglomération namuroise dont le nom et l'adresse doivent être connus du Syndic, de manière à pouvoir accéder au dit local si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

RAMONAGE

Article 55

Les propriétaires ou les résidents devront faire ramoner les cheminées des poêles, fourneaux et feux ouverts dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an par un ramoneur juré, s'il en est fait usage. Ils devront en justifier au Syndic.

USAGE DU BOIS ET DU CHARBON

Article 56

Les résidents ne pourront scier, casser ni fendre du bois que dans les caves. Le bois et le charbon ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

ESTHETIQUE

Article 57

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger, ni linge, ni appareils pour réception d'ondes hertziennes et autres objets visibles. Le placement d'un garde-manger ou d'un meuble quelconque est autorisé pour autant qu'il n'y ait aucun dépassement au-dessus du mur du balcon.

Pour garder l'harmonie de l'ensemble, il ne peut être autorisé aux fenêtres en façade principale que des voiles blancs ou écrus de style classique.

DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Toute souillure occasionnée dans les parties communes, dans l'ascenseur ainsi que sur le trottoir doit être nettoyée d'urgence par la personne qui l'a causée.

Entreposage des ordures ménagères et des sacs bleus.

Article 58

Toutefois le dégagement situé dans les sous-sols de la résidence Chantilly, à côté de la chaufferie, est réservé exclusivement au dépôt des ordures ménagères et des « sacs bleus » de cette résidence. Il est interdit d'y entreposer ou d'y ranger quoi que ce soit.

Les ordures ménagères et les « sacs bleus » de la résidence Richelleu sont à entreposer dans le couloir des compteurs de gaz de cette résidence, côté Chantilly, au plus loin des compteurs comme l'impose le Service Incendie.

Tout autre dépôt ou rangement est interdit dans le couloir des compteurs de gaz de cette résidence.

Le contenu des ordures ménagères et des sacs bleus sera conforme aux directives du service compétent de l'Administration Communale de Namur.

Papiers, journaux et cartons

Article 59

Les papiers, journaux et cartons ficelés ou placés dans des boîtes en carton doivent être déposés dans le local des compteurs électriques de chaque résidence à l'endroit prévu à cet effet.

Huiles de friture

Article 60

Un récipient est à la disposition des deux résidences pour y déverser UNIQUEMENT les huiles de friture exemptes de résidus.

Ce récipient se trouve dans le couloir des compteurs de gaz de la résidence Richelleu.

Vélos

Article 61

Les vélos seront rangés, sous l'entière responsabilité de leur propriétaire, dans le local des compteurs de gaz de la résidence Chantilly à l'exclusion de tout autre endroit.

L'Association des Copropriétaires, le Conseil de Gérance et le Syndic déclinent toute responsabilité en cas de vol et/ou de dégâts causés aux vélos.

Voitures d'enfant

Article 62

Les voitures d'enfant peuvent être rangées dans le local des compteurs électriques de chaque résidence.

Objets encombrants

Article 63

Ils doivent être déposés dans le dégagement situé dans les sous-sols sous de la résidence Chantilly avec obligation de les évacuer sur le trottoir, avec l'aide de la préposée au nettoyage, le jour de la collecte des objets encombrants.

Motos, scooters, vélos moteurs de toute cylindrée

Article 64

Par mesure de sécurité aussi bien pour les personnes que pour les biens, il est interdit de garer ou de mettre en stationnement tous les véhicules de ce type dans les sous-sols des résidences.

Si cette interdiction n'était pas observée, le(s) véhicule(s) en infraction sera(en)t évacué(s) à l'initiative du Syndic, aux frais éventuels du/des propriétaires(s).

TRAVAUX MENAGERS

Article 65

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, peinture, etc.
Les tapis et carpettes ne pourront être battus et secoués ; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet (Art. 43 du Règlement de Police).

ANIMAUX

Article 66

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder des animaux de compagnie tels chiens, chats, oiseaux, petits poissons d'aquarium. Tout autre animal est interdit.

Si l'animal était source de nuisances par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision d'une A.G. , statuant à la simple majorité, et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.
Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'A.G. entraîne le contrevenant au paiement de dommage et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

En complément à l'Article 31 du Règlement de Police de la Ville de Namur, Il est interdit de distribuer de la nourriture aux abords de l'immeuble, sur les balcons et dans la cour intérieure. Cette pratique favorise la multiplication et la fixation des animaux errants (chiens, chats, pigeons ou autres animaux) et de plus, salit les façades, balcons, trottoirs, etc.

MORALITE - TRANQUILLITE

Article 67 //

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

Ils 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, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

Il est recommandé de mettre des chaussures qui ne font pas de bruit sur les carrelages et de placer des feutres sous les pieds des chaises.

L'emploi de récepteurs de télévision, de postes de radio, de chaînes Haute-Fidélité, d'instruments de musique est autorisé. Toutefois, les occupants de l'immeuble seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble. A ce sujet, l'attention est attirée sur les Articles 109, 110 et 115 du Règlement de Police.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privés, à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes.

Les siphons et évacuations d'eau ne pourront recevoir que des eaux propres ou de nettoyage à l'exclusion de tout autre produit, par exemple, les graisses de friture, pouvant obstruer les canalisations. Tout contrevenant supportera, à ses frais, les travaux de remise en état des canalisations.

DEMENAGEMENT – EMMENAGEMENT – TRANSFORMATIONS

Article 68

Les propriétaires ou locataires désireux de déménager, d'emménager ou d'effectuer des transformations devront aviser le Syndic une semaine avant le début des travaux de transformation, de l'emménagement ou du déménagement. Il sera procédé à un examen préalable des communs aux fins de pouvoir constater les dégâts qui auraient pu être commis par les objets ou déchets transitant par les communs. Toutes détériorations dans les parties communes seront facturées à l'intéressé.

Les déménagements et emménagements des meubles ne pourront se faire que par des dispositifs de levage extérieur désignés à cet effet.

Si le placement d'un dispositif de levage s'avérait impossible ou si l'importance du déménagement était trop minime ou ne concernerait que le rez-de-chaussée, il serait autorisé de passer par les communs avec l'accord écrit du Syndic.

Les déchets, de quelque nature que ce soit, provenant de transformations, ne pourront être déposés dans les communs. Ils devront être évacués, aux frais des intéressés, vers les décharges publiques aptes à les recevoir.

POUBELLES – IMMONDICES

Article 69

Les copropriétaires et ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de voirie et spécialement se conformer strictement aux obligations faites en matière de tri et de collecte des déchets.

Impérativement, ils devront veiller à faire la distinction entre les déchets à déposer dans les « sacs bleus » et ceux à déposer dans les sacs réservés aux ordures ménagères (voir aussi l'Article 58).

Les papiers, journaux et cartons (démontés) ficelés ou en caisse de carton seront déposés aux endroits prévus à cet effet et en aucun cas près des compteurs de gaz (voir Article 59).

Les bouteilles, flacons et bocaux en verre doivent être déposés dans les « bulles », situées en ville, et prévues à cet effet.

Il est strictement interdit de jeter ces objets dans les vides-poubelles ou de les déposer dans les poubelles et « sacs bleus ». Les contrevenants sont passibles d'une astreinte de 1.000BEF/24,79€ en faveur de la Copropriété. Ils supporteront, en outre, toutes les conséquences résultant de leur acte.

CHAUFFAGE CENTRAL

Article 70

Le chauffage central fonctionnera suivant les directives de l'A.G. statuant à la majorité simple des voix.

La participation aux frais de chauffage est obligatoire pour tous conformément aux prévisions de l'Article 31 du Règlement Général de la Copropriété.

L'accès au local des installations de chauffage est strictement réservé aux techniciens et aux préposés chargés de l'entretien et de la surveillance.

CONSOMMATION D'EAU

Article 71

Les copropriétaires peuvent faire placer, à leurs frais et sous leur responsabilité, des compteurs d'eau dans leur appartement, mansarde, cave et garage. Ils seront, dans cette hypothèse, tenus d'en informer le Syndic.

Le relevé des unités consommées se fera par la firme agréée à la même date que le relevé des calorimètres.

Le décompte d'eau, sur base du relevé établi par la firme agréée, sera donc annuel, des provisions égales aux factures de la SWDE étant enregistrées dans les décomptes trimestriels et répartis sur base des millièmes de la copropriété.

ASCENSEURS

Article 72

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'A.G. à la simple majorité des voix.

L'accès au local des installations des ascenseurs est strictement réservé aux techniciens et aux préposés chargés de l'entretien et de la surveillance.

DESTINATION DES LOCAUX

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce nécessitant un dépôt de marchandises.

Appartements

Article 73

Ils sont destinés à l'habitation résidentielle mais pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale dont l'activité ne pourra troubler la jouissance des autres occupants, ni offenser les bonnes mœurs.

Ils ne sont pas destinés à la location par des étudiants sauf autorisation expresse de l'A.G.

Garages

Article 74

Les garages sont destinés à garer des véhicules.

Les véhicules ne pourront contenir que le combustible du réservoir normal prévu par le constructeur.

Jusqu'à nouvelle réglementation légale, les véhicules utilisant du LPG ne sont pas admis dans les garages.

Les garages peuvent être vendus ou loués à des personnes qui ne sont pas propriétaires ou locataires d'un appartement dans l'immeuble mais, ces ayants droit devront strictement observer le règlement. Toutefois priorité sera donnée aux occupants des immeubles.

Le nouvel acquéreur ou utilisateur d'un garage pourra établir, à ses frais, les raccordements privatifs nécessaires concernant les adductions d'eau et d'électricité et fera placer des décompteurs privés.

Caves et greniers

Article 75

Les caves et greniers mansardés ou non ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'appartement de l'immeuble. Ils ne pourront être occupés que par des occupants d'appartements dans l'immeuble ou des personnes à leur service.

Il peut être procédé entre copropriétaires à des échanges de caves et de greniers. Ces échanges devront être constatés par notaire.

PUBLICITE

Article 76

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'A.G., de faire de la publicité sur l'immeuble, excepté les avis de location et/ou de vente.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs ou dans les escaliers et halls d'entrée.

Il est permis de poser sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté de celle-ci une plaque au modèle autorisé par l'A.G. indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Afin de conserver une harmonie digne du standing de l'immeuble, les étiquettes qui équipent les interphones, les boîtes aux lettres et les ascenseurs doivent être conformes au(x) modèle(s) retenu(s) par l'A.G., à l'exclusion de tout autre.

Le Syndic est chargé de faire réaliser ces étiquettes dont les frais de confection et de placement seront à charge du(es) titulaire(s).

Les étiquettes non conformes seront d'office remplacées aux frais du(es) titulaire(s).

Les professions libérales pourront faire apposer, à leurs frais, sur la façade principale, à côté de la porte d'entrée, une plaque reprenant leur nom, prénom, titre ou profession, numéro de téléphone, étage et heures de rendez-vous ou de consultation.

Le modèle et l'emplacement devront être approuvés par le Syndic.

SECURITE

Article 77

La porte d'accès à la cour intérieure doit être fermée à clé de jour comme de nuit.

La porte du deuxième hall d'entrée doit être fermée à clé après 22H.

La tuyauterie des appareils ménagers utilisant le gaz domestique sera constituée de tuyaux métalliques rigides. Au cas d'emploi de tuyaux souples, ceux-ci seront d'un modèle agréé par la société distributrice du gaz domestique. Tout autre matériau est interdit.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'A.G. Ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Il est impératif de bien fixer les jardinières et les décorations de fin d'année placées aux balcons.

L'article 27 du Règlement de Police interdit le dépôt ou le placement à toute partie de l'immeuble de tout objet susceptible de tomber sur la voie publique.

USAGE DE LA COUR INTERIEURE

Article 78

Les conducteurs de véhicules ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseurs dans la cour, ni faire tourner les moteurs sous prétexte de mise au point ou autre. En complément à l'Article 109 du Règlement de Police, il est également interdit de faire un usage abusif d'une autoradio, lecteur de cassette, lecteur de disques compacts.

Il est interdit d'utiliser un échappement libre, de répandre de l'huile sur le sol, de produire de la fumée.

La rentrée des véhicules pendant la nuit doit être faite avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

Tous véhicules ne peuvent être tolérés dans la cour que le temps nécessaire au chargement ou déchargement de personnes ou de choses.

En aucun cas la cour intérieure ne servira de stationnement pour quelque durée et quelques motifs que ce soit.

Toutefois, les véhicules des corps de métier opérant dans l'immeuble pour compte d'un occupant ou de la copropriété sont admis à stationner le temps nécessaire à leur intervention.

Le lavage et le nettoyage des véhicules ne sont autorisés que suivant la notion juridique de « bon père de famille » c'est-à-dire l'usage de deux à trois seaux d'eau. Cette ordonnance exclut donc l'utilisation de tuyau d'arrosage et d'appareils de lavage ou d'arrosage sous pression (type « Kärcher » ou similaire). Une astreinte de 1.000 BEF/24,79 € en faveur de la Copropriété sera due par le contrevenant.

PERSONNEL EMPLOYE

Article 79

Une personne est chargée du nettoyage et de l'entretien des immeubles. Elle est choisie par le Syndic et le Conseil de Gérance qui détermineront son statut d'engagement et le mode de paiement de ses rémunérations.

Le service du personnel employé et son horaire seront définis uniquement par le Syndic. Ce service comprendra, notamment, en dehors des tâches spécifiques qui pourront être demandées :

- Tenir en parfait état de propreté les communs, la cour, les trottoirs et les caniveaux le long des trottoirs.
- Entretenir le local de la chaufferie aussi souvent que besoin, les séchoirs tous les quinze jours.
- Evacuer les ordures ménagères, les « sacs bleus » et les journaux suivant le calendrier des collectes.

- Evacuer sur le trottoir, aux dates fixées, les objets encombrants avec l'aide des personnes qui les ont déposés à l'endroit prévu.

Seul le Syndic est habilité à donner des instructions au personnel préposé au nettoyage. Toutefois, le Syndic peut déléguer ses pouvoirs en la matière à un ou plusieurs membres du Conseil de Gérance.

Le Syndic et le Conseil de Gérance peuvent congédier le personnel employé.

CHARGES COMMUNES

Article 80

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les résidents en proportion de leurs droits dans les parties communes (millièmes).

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz, de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel employé, les honoraires du Syndic et du comptable, les versements légaux à la Sécurité Sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel mobilier commun, poubelles et sacs à ordures et à déchets, le matériel nécessaire pour le bon entretien de l'immeuble.

Les frais d'éclairage des parties communes, de la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations, en un mot tout ce qui concerne les parties et besoins communs sont répartis entre les occupants des appartements, greniers, mansardes, caves et garages.

Les dépenses relatives au chauffage central (gaz, entretiens, réparations locatives et électricité) sont réparties entre les occupants suivant le relevé des calorimètres et factures. Les grosses réparations relatives au chauffage central incombent aux propriétaires au prorata des millièmes de copropriété.

Les consommations individuelles de l'électricité et du gaz et tous frais à ces services sont payés et supportés par chaque résident.

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet du présent article ne peut être modifiée qu'avec l'accord des quatre cinquièmes des copropriétaires.

ASSURANCES

Couvertures

Article 81

L'assurance, tant des choses communes que privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du Syndic.

Elle couvrira les risques : incendie, foudre, explosion par le gaz, accidents électriques, dégâts des eaux, recours des tiers, pour des sommes à déterminer par l'A.G.

Surprime

Article 82

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du personnel employé, ou toute autre raison personnelle, cette surprime sera à charge de ce dernier.

Les meubles meublant et autres tels que cuisines installées, etc. doivent être assurés en supplément.

Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais.

Accidents

Article 83

Une assurance est contactée contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur aussi bien pour les habitants que pour les tiers étrangers à l'immeuble. Le montant de cette assurance est fixé par l'A.G.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 84

En cas de désaccord entre copropriétaires et le Syndic, en cas de difficulté au sujet du R.O.I., le litige sera porté devant l'A.G. en degré de conciliation.

Si l'accord intervient, procès-verbal sera dressé.

Si le désaccord persiste, recours au juge compétent à la requête de la partie la plus diligente. Les poursuites en paiement se font devant les tribunaux compétents.

Le Règlement Général de la Copropriété a été déposé au rang des minutes de Maître Pierre MENNE, Notaire à Couillet.

Il peut en être imprimé ou photocopié des exemplaires qui seront soumis aux intéressés au prix que l'A.G. décidera. Il pourra en être délivré expédition aux frais des intéressés qui en feront la demande.

Le Règlement Général de la Copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie de l'immeuble, un droit de quelques natures que ce soit.

En conséquence, ce Règlement devra, ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce Règlement de la Copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter et en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatifs à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection du domicile, attributif de juridiction, dans le ressort du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même dont dépend la portion d'immeuble objet de la convention.

DISPOSITIONS FINALES

Article 85

Le présent Règlement est extrait du Règlement Général de Copropriété du 14 juillet 1958 et complété par les décisions des A.G. successives, du Règlement de Police de la Ville de Namur, de l'Article 577 du Code Civil et de la Loi sur la Copropriété du 30 juin 1994.

L'interprétation du présent Règlement se fera toujours selon l'esprit de l'Acte de Base et ses annexes, sauf si le présent Règlement d'Ordre Intérieur est plus contraignant ou plus complet que l'original.

La présente modification du R.O.I. porte sur le chapitre III, articles 49 à 81, du Règlement Général de la Copropriété auquel ont été ajoutés les articles 82, 83, 84 et 85.

Cette modification a été décidée par l'A.G. des Copropriétaires du 24 novembre 2000.

En conséquence, la numérotation des pages et des articles a été adaptée.

Le R.O.I compte donc 15 pages numérotées de 1 à 15, à l'exclusion de la page de garde, et 37 articles numérotés de 49 à 85.

Fait à Namur, le 24 novembre 2000



ANNEXES

ARTICLES DU REGLEMENT DE POLICE DE LA VILLE DE NAMUR CITES DANS LE R.O.I

ARTICLE 27

Sont interdits le dépôt ou le placement, à une fenêtre ou à une autre partie d'une construction, de tout objet susceptible de choir sur la voie publique.

ARTICLE 31

Il est interdit de distribuer de la nourriture sur la voie publique lorsque cette pratique favorise la multiplication ou la fixation d'animaux errants tels chats, chiens, pigeons ou autres oiseaux.

ARTICLE 43

Il est interdit de battre, de broser ou de secouer une pièce de linge ou de tissu ou un tapis au-dessus de la voie publique.

ARTICLE 109

Sont interdits tous bruits ou tapages diurnes ou nocturnes de nature à troubler la tranquillité des habitants, lorsque ces bruits ou tapages sont causés sans nécessité ou dus à un défaut de prévoyance ou de précaution, qu'ils soient le fait personnel de leurs auteurs ou qu'ils résultent d'appareils en leur détention ou d'animaux attachés à leur garde.

ARTICLE 110

Sont notamment interdits les bruits faits à l'intérieur des immeubles, des habitations ou de leurs dépendances, tels que ceux qui proviennent de phonographes, de magnétophones, appareils de radiodiffusion et télévision, haut-parleurs, instruments de musique, travaux industriels, commerciaux ou ménagers, jeux bruyants et cris d'animaux, qui sont susceptibles de troubler la tranquillité ou le repos des habitants du voisinage ; ces bruits ne peuvent en tout cas être perceptibles de l'extérieur entre 22 heures et 7 heures.

ARTICLE 115

Sans préjudice de réglementations particulières en matière de lutte contre le bruit ou en matière de tranquillité publique, tels que les articles 109 à 114 du présent règlement, les niveaux de bruit admissible en db (A) dans l'environnement ne pourront dépasser :

- le jour (7H à 17H) : 110 db (A) .
- la soirée (17H à 22H) : 75 db (A) .
- la nuit (22H à 7H) : 45 db (A) .

Les mesures de contrôle s'effectuent au sonomètre, à l'extérieur des immeubles, à une distance d'un mètre des murs d'habitation et à une hauteur comprise entre 1 m 20 et 1 m 50 au-dessus du niveau du sol.

N.B. Le Règlement de Police de la Ville de Namur peut s'obtenir en s'adressant à l'Administration Communale de Namur, Esplanade de l'Hôtel de Ville, 1, Namur.

Données administratives

Adresse du bâtiment :

Rue : Avenue Comte de Smet de Nayer

n° : 1 et 2

CP : 5000 Localité : Namur



Le rapport partiel reprend les informations relatives à une ou plusieurs installations collectives à plusieurs logements qui peuvent se trouver dans un ou plusieurs bâtiments.

Il s'agit d'un document officiel dont les informations, centralisées sur une base de données de la Wallonie, servent à constituer un certificat PEB dans les cas prévus par la réglementation. Le rapport partiel est établi conformément à l'article 31 du décret PEB et aux articles 41 et suivants de l'AGW PEB sur base des informations récoltées lors de la visite du bâtiment, par un certificateur PEB agréé sur base des articles 42 du décret PEB et 57 et suivants de l'AGW PEB.

La réalisation du rapport partiel représente ainsi une étape indispensable dans la récolte des informations permettant d'établir la performance énergétique des logements reliés à une ou plusieurs installations collectives.

Évaluation partielle

Le rapport partiel ne contient pas d'indicateurs de performance énergétique. En effet, l'évaluation de la performance énergétique du bâtiment et de ses installations techniques ne peut être réalisée que lorsque l'ensemble des informations relatives aux installations techniques collectives et aux parties privatives sont collectées.

Les indicateurs seront uniquement affichés sur les certificats de performance énergétique des logements concernés par ce rapport et émis par un certificateur PEB (ce dernier peut ne pas être celui qui a réalisé le rapport partiel).

Installations concernées

☒ installation(s) de chauffage



☐ installation(s) d'eau chaude sanitaire



☐ système de ventilation



☐ solaire thermique



☐ solaire photovoltaïque



Certificateur agréé n° CERTIF-P2-01867

Nom / Prénom : SANA Benoît

Adresse : Rue des Mûriers

n° : 1

CP : 5100 Localité : Jambes

Pays : Belgique

Je déclare que toutes les données reprises dans ce rapport sont conformes au protocole de collecte de données relatif à la certification PEB en vigueur en Wallonie. Version du protocole 16-sept.-2019. Version du logiciel de calcul 3.1.4.

Digitally signed by Benoît Sana (Signature)
Date: 2022.10.20 15:29:07 CEST
Reason: PACE


Pour de plus amples informations, visitez le site <http://energie.wallonie.be> ou consultez les guichets de l'énergie.

Preuves acceptables - Installations collectives

Le présent rapport partiel est basé sur un grand nombre de caractéristiques du logement, que le certificateur doit relever en toute indépendance et selon les modalités définies par le protocole de collecte des données.

- Certaines données nécessitent un constat visuel ou un test ; c'est pourquoi le certificateur doit avoir accès à l'ensemble des installations collectives devant être reprises dans le rapport partiel afin d'en relever les caractéristiques techniques.
- D'autres données peuvent être obtenues également ou exclusivement grâce à des documents bien précis. Ces documents sont nommés "preuves acceptables" et doivent être communiqués au certificateur par le demandeur ; c'est pourquoi le certificateur doit lui fournir un écrit reprenant la liste exhaustive des preuves acceptables, au moins 5 jours avant d'effectuer les relevés sur les installations, pour autant que la date de la commande le permette. Elles concernent des données techniques relatives aux systèmes telles que le type et la date de fabrication d'une chaudière ou la puissance crête d'une installation photovoltaïque.

À défaut de constat visuel, de test et/ou de preuve acceptable, la procédure de certification des bâtiments résidentiels existants utilise des valeurs par défaut. Celles-ci sont généralement pénalisantes. Dans certains cas, il est donc possible que le poste décrit ne soit pas nécessairement mauvais mais que, tout simplement, il n'a pas été possible de vérifier qu'il était bon!

Postes	Preuves acceptables prises en compte par le certificateur	Références et descriptifs
 Chauffage	Pas de preuve	



Rapport partiel
pour l'établissement du certificat PEB
Bâtiment résidentiel existant

Numéro : 20221020016690

Établi le : 20/10/2022

Validité maximale : 20/10/2032



Descriptions et recommandations



Installation de chauffage central collectif

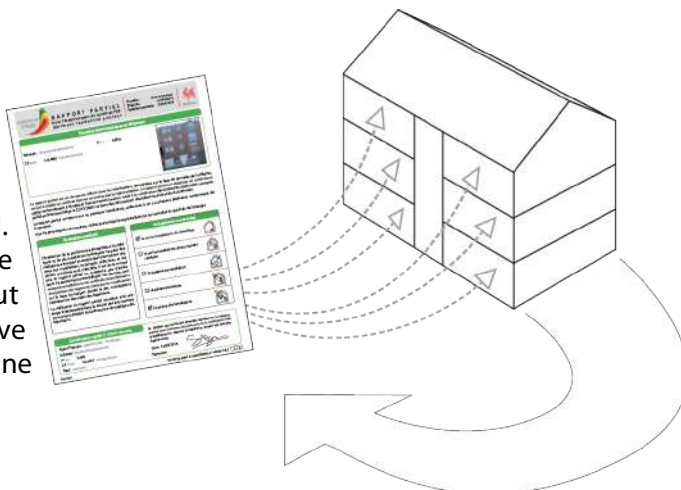
Production	Générateur préférentiel : Chaudière, gaz naturel, à condensation
	Générateur non préférentiel : Chaudière, gaz naturel, non à condensation, date de fabrication : après 1985, régulée en T° glissante (régulateur climatique avec sonde extérieure ou thermostat modulant)
Distribution	Entre 2 et 10 m de conduites non-isolées traversant des espaces non chauffés

Recommandations :

Le certificateur a constaté que des conduites de chauffage situées en dehors des locaux chauffés ne sont pas isolées. Il est recommandé de les isoler afin d'éviter des déperditions de chaleur inutiles.

Obligation de mise à disposition du rapport

Pour la réalisation ultérieure des certificats de performance énergétique des logements desservis par ces installations collectives, le certificateur a besoin du numéro et de l'adresse mentionnés sur le rapport partiel. Les associations de copropriété sont tenues de mettre gratuitement le rapport partiel à disposition de tout propriétaire ou titulaire de droit réel d'une partie privative de l'immeuble. Il leur est donc recommandé de fournir une copie de celui-ci à tous les propriétaires.



Pour aller plus loin

Si vous désirez améliorer la performance énergétique de votre bâtiment, la meilleure démarche consiste à réaliser un **audit logement** mis en place en Wallonie. Cet audit donnera des conseils personnalisés, ce qui permettra de définir les recommandations prioritaires à mettre en œuvre avec leur impact énergétique et financier.

L'audit logement peut concerner également les appartements et immeubles à appartements.

L'audit logement permet d'activer les primes habitation (voir ci-dessous).



Conseils et primes

La brochure explicative du certificat PEB est une aide précieuse pour mieux comprendre les contenus présentés.

Elle peut être obtenue via :
- un certificateur PEB
- les guichets de l'énergie
- le site portail <http://energie.wallonie.be>

Sur ce portail vous trouverez également d'autres informations utiles notamment :

- la liste des certificateurs agréés;
- les primes et avantages fiscaux pour les travaux d'amélioration énergétique d'un logement;
- des brochures de conseils à télécharger ou à commander gratuitement;
- la liste des guichets de l'énergie qui sont là pour vous conseiller gratuitement.

Données complémentaires

Prix du certificat : 121 € TVA comprise