

N° 2021/ 742
STATUTS DE COPROPRIETE
Du 22/11/2021
Dossier n°5.357/EG
Enregistrement : Namur - 50,00 € + 100,00 € annexes
Hypothèque : Namur
Droit d'écriture de 50,00 €, payé sur déclaration le notaire instrumentant

STATUTS DE COPROPRIETE DE LA RESIDENCE « La Roseraie »

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
Le vingt-deux novembre,

Devant Nous, Maître Quentin DELWART, notaire
associé exerçant sa fonction au sein de la société à
responsabilité limitée dénommée « Charles LANGE et
Quentin DELWART - Notaires associés », ayant son
siège à 5370 Havelange, Avenue de Criel, 41,

ONT COMPARU :

A. La société anonyme « **ESPACES PROMOTION** », ayant
son siège à 6852 Our (Paliseul), La Besace, 14,
inscrite à la Banque Carrefour des entreprises sous
le numéro 0439.986.258. et à la taxe sur la valeur
ajoutée sous le numéro BE0439.986.258.

Société constituée par acte reçu par Maître
Philippe JENTGENS, notaire à Wavre, le 22 février
1990, publié par extraits aux annexes du Moniteur
Belge du 27 mars suivant sous le numéro 900327-255.

Société dont les statuts ont été modifiés à
plusieurs reprises et pour la dernière fois aux
termes d'un acte reçu par Maître Catherine LUCY,
notaire à Wellin, le 1^{er} décembre 2014, publié par
extraits aux annexes au Moniteur belge le 31 décembre
suivant sous le numéro 14229734,

Ici représentée par Monsieur CARLIER Etienne,
domicilié à 5340 Sorée (Gesves), rue du Couvent, 3,
en vertu d'une procuration reçue par Maître Catherine
LUCY, notaire à Wellin, le 14 juin 2019, dont une
expédition est demeurée annexée à l'acte reçu par
Maître Quentin DELWART, notaire soussigné, le 3
septembre 2020, transcrit au Bureau Sécurité
Juridique de Namur sous la référence 45-T-09/10/2020-
11839.

De première part, ci-après dénommé « le Propriétaire du terrain ».

B. La société anonyme « **THOMAS & PIRON BATIMENT** », ayant son siège à 5100 Wierde, rue du Fort d'Andoy, 5, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0848.805.725, assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée numéro BE 0848.805.725.

Société constituée par acte reçu par le notaire François Gilson, à Paliseul, le 19 septembre 2012, publié aux annexes du Moniteur belge du 21 septembre suivant sous le numéro 12304866.

Société dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu aux termes d'un acte reçu par le notaire Catherine LUCY, à Wellin, en date du 21 mai 2019, publié aux annexes du Moniteur belge du 6 juin suivant sous le numéro 19076038.

Ici représentée par Madame VANTOMME Elodie Brigitte Marie Elvine (numéro national 79.09.28-080.26), née à Ottignies-Louvain-la-Neuve le 28 septembre 1979, domiciliée à Libramont-Chevigny, rue des Chasseurs Ardennais, 27, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par le conseil d'administration en date du 21 janvier 2020, publiée aux annexes du Moniteur belge du 25 mars suivant, sous le numéro 20044396.

De deuxième part, ci-après dénommée « le Promoteur » ou « TPBAT ».

Les parties comparantes sous A. et B. ont requis le notaire soussigné d'acter ce qui suit :

EXPOSE PRÉLIMINAIRE

A. Description du terrain et origine de propriété

Le comparant sous A., est propriétaire, comme il est dit ci-après, des parcelles suivantes (ci-après « le Fonds ») :

VILLE DE NAMUR - 10^{ième} division - BELGRADE

1/ Un terrain, sis en lieu-dit « La boverie » (Lot 61a), paraissant cadastré selon titre section D partie du numéro 273F20P0000 et selon extrait

cadastral datant de moins d'un an section D numéro 0273Y23P0000, pour une contenance de quinze ares nonante centiares (15a 90ca). Revenu cadastral non indexé : 14,00 €.

2/ Un terrain, sis en lieu-dit « La boverie » (Lot 61b), paraissant cadastré selon titre section D partie du numéro 273F20P0000 et selon extrait cadastral datant de moins d'un an section D numéro 0273Z23P0000, pour une contenance de soixante et un centiares (61ca). Revenu cadastral non indexé : 0,00 €.

Origine de propriété

En ce qui concerne le bien repris sous 1/

A l'origine, le bien appartenait sous plus grande contenance à concurrence d'une moitié indivise chacun à Monsieur LADRY Pierre Arthur Marc Ghislain, né à Flawinne le 3 mai 1940 et à Madame LADRY Marie-Josée Pauline Alix Ghislaine, née à Flawinne le 14 mai 1930, pour les avoir reçu de leur père, Monsieur LADRY Albéric, aux termes d'un acte de donation reçu par Maître Jean WATILLON, alors notaire à Namur, le 16 novembre 1976, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le 3 décembre suivant volume 8434 numéro 32.

Monsieur LADRY Albéric est décédé le 8 juillet 1992 laissant sa succession à ses deux enfants savoir Monsieur LADRY Pierre et à Madame LADRY Marie-Josée, prénommés.

Aucun litige portant sur une action en réduction n'a été entamée dans le cadre de la succession de leur père, Monsieur LADRY Albéric, prénommé.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Quentin DELWART, alors notaire à Dinant, Maître Stéphane WATILLON, notaire à Namur, et Maître Philippe LAURENT, notaire à Beauraing, le 8 août 2016, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le 18 août suivant sous la référence 45-T-18/08/2016-10745, les conjoints LADRY, prénommés, ont vendu ledit bien à la société « ESPACES PROMOTION ».

Aux termes de cet acte du 8 août 2016, ladite société « ESPACES PROMOTION » a renoncé au profit de la société « THOMAS & PIRON HOME », au droit d'accession immobilière lui appartenant en vertu des anciens articles 546, 551 et 553 du Code civil, sur les constructions et ouvrages à ériger sur les biens prédécrits, lesquels seront donc la propriété exclusive de la société « THOMAS & PIRON HOME ».

En ce qui concerne le bien repris sous 2/

A l'origine, ledit bien appartenait au Domaine public de la Ville de Namur depuis plus de trente ans.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Quentin DELWART, notaire soussigné, le 3 septembre 2020, transcrit au Bureau Sécurité juridique de Namur le 9 octobre suivant sous la référence 45-T-09/10/2020-11839, la Ville de Namur a cédé ledit bien à la société « ESPACES PROMOTION ».

Aux termes de ce même acte, la société « ESPACES PROMOTION » a renoncé au profit de la société « THOMAS & PIRON HOME », au droit d'accession immobilière lui appartenant en vertu des anciens articles 546, 551 et 553 du Code civil, sur les constructions et ouvrages à ériger sur les biens prédécrits, lesquels seront donc la propriété exclusive de la société « THOMAS & PIRON HOME ».

Origine de propriété commune aux deux biens

Aux termes d'un acte reçu par Maître Quentin DELWART, notaire soussigné, le 3 septembre 2020, transcrit au Bureau Sécurité juridique de Namur le 22 septembre suivant sous la référence 45-T-22/09/2020-11009, les sociétés « ESPACES PROMOTION » et « THOMAS & PIRON HOME » ont renoncé, partiellement, au droit d'accession et partant audit droit de superficie, notamment en ce qui concerne les lots 61a et 61b, objets des présentes.

Aux termes de ce même acte, la société « ESPACES PROMOTION » a renoncé au profit de la société « THOMAS & PIRON BATIMENT », au droit d'accession immobilière lui appartenant en vertu des anciens articles 546, 551 et 553 du Code civil, sur les constructions et ouvrages à ériger notamment sur les biens objets des présentes, lesquels seront donc la propriété exclusive de la société « THOMAS & PIRON BATIMENT ».

B. Permis d'urbanisme - Division - Renonciation au droit d'accession

1.- PROJET- PERMIS D'URBANISME

La société THOMAS & PIRON BATIMENT a conçu le projet d'édifier sur les biens prédécrits un immeuble à appartements (12 unités).

Ce projet a fait l'objet d'un permis d'urbanisme/unique délivré au comparant sous B. par la Ville de Namur en date du 12 mars 2021, sous la référence PUCODT/BEL/864/2020.

2.- DIVISION- PERMIS D'URBANISATION

Les comparantes déclarent que le Fonds visé par le présent acte est compris dans le périmètre d'un permis d'urbanisation délivré par la Ville de Namur en date du 11 octobre 2018, portant sur la création de 103 parcelles à bâtir réservées à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial et 6 parcelles réservées à la construction d'immeubles à appartements (72 unités) sur des biens sis à Belgrade, rues Marcel Gourdin, Antoine Nélis, de la Boverie, du Coutelier Mathieu et René Delory et paraissant cadastrés section D 273f20, 273m19 et 273p9, sous la référence PUR-BEL16170/2017.

Cet exposé fait, les comparantes Nous ont requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble.

Le règlement d'ordre intérieur, établi sous signature privé, restera annexé au présent acte.

TITRE I.- ACTE DE BASE

Les comparantes ont déclaré établir par les présentes, ledit acte de base comme suit dudit immeuble qui sera dénommé « La Roseraie ».

Chapitre I. - Désignation de l'ensemble immobilier -
Mise sous le régime de la copropriété forcée -
Annexes aux statuts - Servitudes

1.- DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Ville de Namur - 10^{ième} division - Belgrade

Une propriété en cours de construction, qui sera dénommée « La Roseraie » sur et avec parcelles de terrain d'une superficie totale mesurée de 16 ares 51 centiares, cadastrées ou l'ayant été section D numéros 0273Y23P0000 et 0273Z23P0000, telles que ces parcelles sont reprises et figurées respectivement sous LOT 61a et LOT 61b au plan dressé par Monsieur Olivier Herpigny, le 19 septembre 2019, dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de division

susmentionné.

2.- MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

Les comparantes déclarent placer ce bien (terrain et constructions) sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux articles 3.84 à 3.100 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives appelées « lot », « appartement », « cave », « emplacement de parking en sous-sol », « emplacement de parking extérieur », « emplacement de parking en sous-sol avec cave attenante », qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes, dont le terrain, qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en 10.000ième indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Le caractère commun de ces parties, qui sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires, ne préjudicie en rien à la répartition des charges relatives à ces parties communes ; ces charges communes pourront être générales ou particulières selon qu'elles seront relatives soit à un ou plusieurs éléments communs intéressant tous les copropriétaires, soit à un ou plusieurs éléments communs n'intéressant que certains d'entre eux.

La distinction entre les charges communes générales ou particulières a été opérée en vue de concilier des impératifs suivants :

- a) que d'une part, seuls les propriétaires concernés, c'est à dire ceux qui ont l'usage d'un ou plusieurs éléments communs, doivent payer les charges résultant de cet usage ;
- b) que d'autre part, tous les copropriétaires doivent participer au vote de toutes les décisions relatives à la copropriété et, en contrepartie, en assumer la responsabilité financière au prorata de leur quote-part dans les parties communes et non dans les charges communes ;

Le tout sans préjudice à l'article 3.87 § 6 du Code civil.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé

des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

L'immeuble comprend les lots suivants :

- * 12 appartements ;
- * 8 caves ;
- * 15 emplacements de parking couverts ;
- * 3 emplacements de parking extérieurs.

Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement proprement dit, la cave, l'emplacement de parking, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot (appartement, cave, emplacement de parking) avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes de l'immeuble à appartements en ce compris dans le terrain.

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

Les acquéreurs de lots, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 3.93 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

3.- ANNEXES AUX STATUTS - PERMIS - PLANS - TABLEAU DES QUOTES-PARTS - CAHIER DES CHARGES - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Les comparantes nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes les documents

suivants :

a) Annexe 1 : Permis d'urbanisme et annexes

Une copie du permis d'urbanisme délivré par la Ville de Namur en date du 12 mars 2021 en vue de la construction de 72 appartements répartis en 3 immeubles de 10, 12 et 14 appartements avec parking souterrain et 3 immeubles de 12 appartements sans sous-sol, ainsi que leurs abords, leurs abris vélos et d'une proche de parking extérieur, sous la référence PUCODT/BEL/864/2020, lequel permis comprend :

- une copie du permis proprement dit ;
- les originaux des annexes au permis, étant l'ensemble des plans déterminant les parties privatives et communes de l'ensemble immobilier, dressés par le bureau d'architecture L'Atelier de l'Arbre d'or à 5000 Namur, rue du Lombard, 65, étant les plans dénommés comme suit : PERMIS D'URBANISME

Ces documents forment une première annexe signée ne varietur par les comparantes et le notaire (annexe 1).

b) Annexe 2 : Plans d'exécution

Un ensemble de plans d'exécution dressés par le bureau d'architecture L'Atelier de l'Arbre d'or à 5000 Namur, rue du Lombard, 65, plans sur lesquels est basée la description des parties privatives, étant les plans dénommés comme suit :

PLANS

GOU-1-ARC-EXE-PLA-PL-C-000-0

GOU-1-ARC-EXE-PLA-PL-C-090-E

GOU-1-ARC-EXE-PLA-PL-C-100-C

GOU-1-ARC-EXE-PLA-PL-C-110-B

GOU-1-ARC-EXE-PLA-PL-C-120-B

FACADES

GOU-1-ARC-EXE-PLA-FA-C-200-A

GOU-1-ARC-EXE-PLA-FA-C-210-A

GOU-1-ARC-EXE-PLA-FA-C-220-A

GOU-1-ARC-EXE-PLA-FA-C-230-A

COUPES

GOU-1-ARC-EXE-PLA-CP-C-300-A

GOU-1-ARC-EXE-PLA-CP-C-310-A

GOU-1-ARC-EXE-PLA-CP-C-320-330-A

Ces documents forment une deuxième annexe signée ne varietur par les parties et le notaire (annexe 2).

c) Annexe 3 : Tableau des quotes-parts dans les parties communes et des quotités de charges ainsi que la note explicative de la méthode de détermination

des quotes-parts dans les parties communes générales de la résidence « La Roseraie »

Un tableau des quotes-parts est établi sur la base d'une note explicative de la méthode de détermination des quotes-parts dans les parties communes générales de la résidence « La Roseraie », dressée par l'Atelier de l'Arbre d'Or, précité, en date du 21 septembre 2021.

Ces tableau et note explicative, ainsi que les plans ayant servi de base aux formalités de précadastration (plans dressés par l'Atelier de l'Arbre d'Or), forment une troisième annexe signée ne varietur par les comparantes et le notaire (annexe 3).

Enregistrement et transcription des permis, plans et tableau (annexes 1, 2 et 3)

Ces documents sont repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, sous la référence 92010-10209.

Les parties certifient que lesdits plans n'ont pas été modifiés depuis lors. Un exemplaire desdits plans, après avoir été signé ne varietur par les parties et Nous, Notaire, fera la Loi des parties et restera ci-annexé.

Le bureau Sécurité Juridique compétent est dès lors dispensé d'enregistrer les plans concernés.

Les parties demandent également l'application de l'article 3.30 § 3 du Code civil, et dispensent l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale compétente de procéder à la transcription des plans prévautés, en faisant usage du numéro d'identification précité.

d) Annexe 4 : Cahier des charges.

Le cahier des charges des travaux, étant intitulé « Résidences :

L'Orangerie, La Palmeraie, La Roseraie - Immeuble résidentiel de 36 appartements - CAHIER SPECIAL DES CHARGES - indice 0 - daté du 4 octobre 2021 ».

Ce cahier des charges est susceptible de modifications en cours de travaux, notamment pour des impératifs techniques.

Ce cahier des charges forme une quatrième annexe signée ne varietur par les comparantes et le notaire (annexe 4).

e) Annexe 5 : Conditions générales de vente régissant les ventes soumises à la loi Breyne.

Ces conditions générales de vente forment une cinquième annexe signée ne varietur par les comparantes et le notaire (annexe 5).

f) Annexe 6 : Règlement d'ordre intérieur.

Le règlement d'ordre intérieur, établi sous signature privée conformément à l'article 3.85 § 3 du Code civil.

Ce règlement forme une sixième annexe signée ne varietur par les comparantes et le notaire (annexe 6).

g) Annexe 7 : Rapport définitif de Géolys

Ce rapport forme une septième annexe signée ne varietur par les comparantes et le notaire (annexe 7).

Enregistrement et transcription des cahier de charges, conditions générales de vente, règlement d'ordre intérieur (annexes 4, 5 et 6)

Un exemplaire desdits documents, après avoir été signé ne varietur par les parties et Nous, Notaire, fera la Loi des parties et restera ci-annexé.

Le bureau Sécurité Juridique compétent est dès lors dispensé d'enregistrer les plans concernés.

Les parties demandent également l'application de l'article 3.30 du Code civil, et dispensent l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale compétente de procéder à la transcription desdits documents.

L'ensemble de ces documents forme les statuts de la Résidence « La Roseraie » qui est ainsi juridiquement créée ; ces documents se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

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

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

4.- SERVITUDES ISSUES DES TITRES DE PROPRIETE

Les comparants déclarent qu'à leur connaissance, il n'existe pas de conditions spéciales grevant les

biens objet des présentes et que, personnellement, ils n'en ont concédé aucune et qu'ils déclinent toute responsabilité quant aux conditions spéciales qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

5.- SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR LA DESTINATION DU PROPRIETAIRE

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

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou par la destination du propriétaire consacrée par les articles 3.119 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre, le cas échéant en dérogation aux règles de droit commun ;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone - chauffage - télédistribution - etc) servant à l'un ou l'autre lot ainsi qu'au domaine public, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre ou au profit du domaine public, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux et notamment en ce qui concerne l'accès aux installations techniques en toiture (en vue de leur placement, entretien, réparation, etc.)).

Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par le présent acte et grevant les parties communes et privatives de l'immeuble totalement ou partiellement que d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes notamment celles

logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci tous les travaux d'entretien, de remplacement ou toute vérification sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les gaines, aéras, canalisations, chambres de visite, et cætera ; cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

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

6.- PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

6.1. Affectation urbanistique du bien - Permis - Certificat(s)

1° Conformément aux articles D.IV.99 et 100 du Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », le propriétaire du bien déclare, qu'à sa connaissance :

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables, sont les suivantes : zone d'habitat ;

2° Conformément aux articles D.IV.99 et 100 du même code, le notaire instrumentant a, par courriel en date 18 juin 2021, demandé à la Ville de Namur, les informations urbanistiques relatives aux biens prédécrits.

La Ville de Namur lui a répondu par lettre du 25 juin 2021, dont les comparantes reconnaissent avoir reçu copie, textuellement ce qui suit :

« 1) Bien situé à BELGRADE paraissant cadastré section D n°273F20 et appartenant à la S.A. « ESPACES PROMOTION » et à la S.A. « THOMAS & PIRON BATIMENT ».

Le bien repris ci-dessus est situé :

1°-dans un périmètre : /

- 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 a fait l'objet d'un permis d'urbanisation :

Numéro	Nom	Nombre de lots	Date d'approbation	Date de modification
71	Thomas & Piron Home s.a.	103	11/10/2018	

-Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme :

Date	Objet du permis
10/11/2009	Déclaration environnementale : Forage pour égouttage du lotissement
11/10/2018	Permis d'urbanisation : Construction de 103 parcelles destinées à la construction de maisons unifamiliales et 6 parcelles destinées à la construction d'immeubles à appartements
1/12/2020	Construction de 19 habitations unifamiliales
13/10/2020	Construction de 24 habitations unifamiliales au sein d'un développement immobilier de 175 logements
20/04/2021	Construction de 6 habitations unifamiliales
13/06/2019	Construction de 3 cabines électriques haute tension

-Le bien est situé en « Classe B+ de 20 à 30 log/h » du Schéma de Développement Communal adopté le 23 avril 2012 par le Conseil communal.

-Le bien est situé dans une zone inondable dont l'aléa est : Moyen.

Commentaire(s) du service technique :

-Zonage : Le bien est repris au réseau FLUXYS.

Le bien est repris à l'Atlas des voiries - nmb1044 - Plans d'alignement.

Repris sur la cartographie du SPW - LIDAXES et Axe de ruissellement concentré (solliciter l'avis de la cellule Giser).

Voiries Axes - sections - 12970 : Belgrade, rue Dieudonnée Morel ».



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

6.2. Information(s) complémentaire(s) - Absence d'engagement

Sans préjudice à ce qui a été dit ci-avant sous le point 6.1., le propriétaire du terrain déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 alinéas 1 à 3, et, le cas échéant, ceux visés à l'article D.IV.4 alinéa 4 du CoDT, hormis ceux objet du(es) permis précité(s).

Pour l'information des comparantes, il est également rappelé :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- qu'il existe des 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.

6.3. Divers - Déclarations complémentaires du Promoteur

Le Promoteur déclare encore :

- n'avoir connaissance d'aucune infraction en matière d'urbanisme concernant le bien prédécrit ;
- que les constructions ou aménagements qui ont été réalisés de son chef l'ont été, le cas échéant, après autorisation des autorités compétentes ;
- que le bien prédécrit n'est :
 - ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
 - ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;
 - ni repris pastillé à l'inventaire régional et/ou communal du patrimoine ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région ;
 - et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le CoDT et le CoPat, ou dans une zone « Natura 2000 ».
- ne pas avoir connaissance de ce que le bien prédécrit :
 - soit soumis au droit de préemption visé aux

articles D.IV.17 et suivants du même code ;

- 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 à réaménager ;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal ;
- soit situé dans une zone à risques dans le cadre de la couverture du risque d'inondations, telle que définie par l'arrêté royal du 28 février 2007.

7.- GESTION DES SOLS POLLUES

Les parties sont informées des obligations résultant du Décret de 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (ci-après le « Décret Sol »), en vertu duquel tout cédant doit solliciter, pour chaque parcelle cadastrée ou non, un extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols et informer le cessionnaire de son contenu.

Cela étant rappelé, conformément à l'article 31, paragraphe 2 dudit Décret Sol et aux articles D.IV 99 et 100 du CoDT, le propriétaire du bien déclare ce qui suit.

7.1. Information disponible

A) En ce qui concerne la parcelle cadastrée numéro 273Z23, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols daté du 11 octobre 2021 énonce ce qui suit :

« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

« Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12§2. 3) ? : **Non.**

« Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 64) ? : **Non.**

« **Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols.** »

B) En ce qui concerne la parcelle cadastrée numéro 273Y23, l'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols daté du 11 octobre 2021 énonce ce qui suit :

« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

gce nôle



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

« Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12§2. 3) ? : **Oui.**

« Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non.**

« **Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols. »**

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12§2, 3)

°GESOL : Dossiers d'investigations et d'assainissement Décret sols référencée DS000000058 :
« Décharge Sauvage située avenue Marcel Gourdin à Belgrade »

CCS/Attestations

Parcelle	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-	-	-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Modification du projet d'assainissement	15/06/2017	04/01/2018	Approuvé(e)	-
Projet d'assainissement	17/06/2011	04/10/2011	Approuvé(e)	
Projet d'assainissement	31/12/2010	07/03/2011	Abandonné(e)	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation :
NON

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALALTIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LESOL (Art. 12§2, 3)

Néant

DONNES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art.12 §4)

Néant ».

A cet égard, il est précisé que la société THOMAS & PIRON HOME, a sollicité auprès du SPW Environnement, par l'intermédiaire de l'expert agréé GEOLYS SPRL, une modification du projet d'assainissement portant sur les parcelles sources du lotissement suivant requête introduite sous le numéro de dossier D2348 en date du 15 juin 2017 et approuvée en date du 4 janvier 2018.

Conformément à cette décision, l'assainissement a été réalisé sous la supervision de la SPRL GEOLYS, expert agréé. Ladite société a été chargée de l'évaluation finale suite à la réalisation d'un projet d'assainissement. Aux termes de son rapport daté de novembre 2021, elle reprend dans sa conclusion textuellement ce qui suit :

« CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

Dans le cadre d'un suivi d'assainissement, Geolys sprl a été mandaté par Thomas et Piron pour réaliser une évaluation finale suite à la réalisation d'un projet d'assainissement 92bis (PA 92bis) sur un terrain localisé Avenue Marcel Gourdin à 5001 Belgrade (Namur) au droit des parcelles cadastrales anciennement référencées « NAMUR DIV 10 Belgrade - section D - n°273P9, 273M19 et 273F20 ».

Depuis la réalisation du PA92bis, ces 3 parcelles ont été divisées et portent actuellement les références suivantes : NAMMUR DIV10 Belgrade - section D - 129 parcelles (cf. section Erreur ! Source du renvoi introuvable).

Historiquement, le terrain a partiellement été remblayé par une décharge sauvage.

La mise en œuvre des travaux d'assainissement du site fait suite à la réalisation des études suivantes :

- Un projet d'assainissement 92bis réalisé par la société Geodiagnostic et approuvé par l'Administration dans son courrier du 3 octobre 2011 (référence : DPS/JMA/Sorties 2011/25332) ;
- Une modification de projet d'assainissement 92bis par la société Geolys et approuvée par la DAS dans son courrier du 4 janvier 2018.

Les travaux d'excavation se sont déroulés de septembre à novembre 2019 et ont consisté à excaver environ 2956 tonnes (soit environ 1643 m³) pour la réalisation du bassin d'orage et l'assainissement des « hot-spots » de pollution :

3. au niveau des hot-spots et de la zone des carports : l'excavation a été réalisée sur 30 et 50 cm.

Le volume total de terres estimé pour cette partie est d'environ 800 m³ ;

4. au niveau du bassin d'orage : le volume total de terres estimé est d'environ 843 m³.

L'ensemble de la zone est maintenant confiné à l'aide de :

- majorité de la zone de l'ancienne décharge : une couche de terres d'apport de 1 m ;

g en nôle



PA

CC

4

- zone du chemin : dalle en béton ;
- zone de talus en bordure de chemin : un géotextile et 50 cm de terres d'apport.

L'ancienne décharge est donc totalement assainie par confinement.

Les caractéristiques de la pollution résiduelle au droit du terrain sont les suivantes :

Tache de pollution	Ancienne décharge
Matrice (sol/eau)	Sol
Lithologie impactée	Remblai
Type de pollution (DT/NDT)	NDT
Surface de zone (en m ²)	9450
Profondeurs représentatives (en m-ns)	Toit : Min. 0.1 Base : Max. 4.8
Volume (en m ³)	35 910
Famille de polluants	Métaux lourds
Polluants	Zinc
Concentration représentative	504
Indicateur statistique Toit Base	P90

Au vu des travaux d'assainissement et des résultats de l'ER réalisée au stade du PA, les mesures de sécurité pour ces parcelles sont les suivantes :

- **Restriction d'usage :**

Sur base des concentrations en polluants mesurées, la parcelle est compatible avec le(s) usage(s) suivant(s) :

- type III : résidentiel
- type IV : récréatif et commercial
- type V : industriel

- **Restriction d'utilisation :**

Compte tenu de la présence de pollutions résiduelles, tous travaux entraînant le remaniement ou l'excavation de sols pollués doivent faire l'objet d'un suivi par un expert agréé en gestion des sols pollués qui assurera la traçabilité des mouvements de sols pollués et la compatibilité de leur destination. Les sols pollués excavés de la zone « Remblai 1 » sont évacués vers un centre de traitement ou une installation dûment autorisée.

Les terres excavées sont gérées en conformité avec la législation en vigueur ».

Les comparantes déclarent avoir reçu copie desdits extraits et du rapport de Géolys dont question ci-avant.

Il est ici rappelé que la Banque de données de l'état des sols est accessible en ligne sur le site <http://bdes.wallonie.be>.

7.2. Déclaration de titularité des obligations

Les comparantes confirment, au besoin, que les sociétés « ESPACES PROMOTION » et « THOMAS & PIRON HOME » sont titulaires des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret Sol, c'est-à-dire responsables d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation et une phase de traitement de la pollution. Les comparantes déclarent que les sociétés « ESPACES PROMOTION » et « THOMAS & PIRON HOME » demeureront titulaires desdites obligations jusqu'à la délivrance du certificat de contrôle du sol, sans préjudice le cas échéant des éventuelles mesures de sécurité prescrites.

7.3. Déclaration de destination

Interpellé à propos de la destination qu'elles entendent assigner au(x) bien(s), les comparantes déclarent qu'elles entendent l'affecter à l'usage suivant : « Résidentiel ».

Aux termes d'un acte reçu par Maître Quentin DELWART, notaire soussigné, le 3 septembre 2020, transcrit au Bureau Sécurité juridique de Namur le 22 septembre suivant sous la référence 45-T-22/09/2020-11009, les sociétés « ESPACES PROMOTION » et « THOMAS & PIRON HOME » ont déclaré que ces obligations d'assainissement seront contractualisées dans le cadre des conventions de vente à intervenir relativement aux lots prédécrits.

A l'égard de la société « THOMAS & PIRON BATIMENT », les sociétés « ESPACES PROMOTION » et « THOMAS & PIRON HOME » ont déclaré et garantissent que les obligations d'assainissement ont été contractualisées dans une convention sous signature privée signée le 17 février 2020, laquelle reste de stricte application entre les parties.

7.4. Information circonstanciée

10^{ème} n^ole



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Sans que l'on exige d'elles des investigations préalables, les comparantes déclarent qu'elles ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme, à l'exception de ce qui est dit ci-avant en ce qui concerne le traitement de la pollution.

8. - PRECADASTRATION

Le présent acte de base entraîne la création des lots ci-après décrits.

Les lots sont précadastrés à la liste de réservation comme suit :

Appartement C.01	D 273T26P0001
Appartement C.02	D 273T26P0002
Appartement C.03	D 273T26P0003
Appartement C.04	D 273T26P0004
Appartement C.11	D 273T26P0005
Appartement C.12	D 273T26P0006
Appartement C.13	D 273T26P0007
Appartement C.14	D 273T26P0008
Appartement C.21	D 273T26P0009
Appartement C.22	D 273T26P0010
Appartement C.23	D 273T26P0011
Appartement C.24	D 273T26P0012
Cave KO_1	D 273T26P0013
Cave KO_2	D 273T26P0014
Cave KO_3	D 273T26P0015
Cave KO_4	D 273T26P0016
Cave KO_5	D 273T26P0017
Cave KO_6	D 273T26P0018
Cave KO_7	D 273T26P0019
Cave KO_8	D 273T26P0020
Parking P_1	D 273T26P0021
Parking P_2	D 273T26P0022
Parking P_3	D 273T26P0023
Parking P_4	D 273T26P0024
Parking P_5	D 273T26P0025
Parking P_6	D 273T26P0026
Parking P_7	D 273T26P0027
Parking P_8	D 273T26P0028
Parking P_9	D 273T26P0029
Parking P_10	D 273T26P0030
Parking P_11	D 273T26P0031
Parking P_12	D 273T26P0032
Parking P_13	D 273T26P0033
Parking P_14	D 273T26P0034

Parking P_15	D 273T26P0035
Parking P_16	D 273T26P0036
Parking P_17	D 273T26P0037
Parking P_18	D 273T26P0038

9.- SITUATION HYPOTHECAIRE

Les comparantes déclarent que les biens prédécrits sont quittes et libres de toutes dettes ou charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques. Les comparantes déclarent en outre que les biens n'ont pas fait l'objet d'un mandat hypothécaire.

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

La société THOMAS & PIRON BATIMENT, par la voix de son représentant, déclare qu'il résulte des plans annexés que :

1.- GENERALITES

1.1. Les biens qui font l'objet des présentes seront composés des éléments suivants :

- le terrain d'assiette qui comprendra les bâtiments dont question ci-après ;

1.2. Dans la description qui va suivre, les diverses parties et entités de ladite résidence sont divisées en :

- parties communes : celles qui concernent la totalité et qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires ;

- parties privatives : celles qui concernent la totalité de l'ensemble immobilier et qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires ;

1.3. La division des immeubles se fait sur base des plans ci-avant mentionnés, ainsi qu'il suit, étant précisé que la gauche ou la droite s'entendent en regardant les immeubles de face et à partir de la voirie.

1.4. La description reprise aux présentes est faite sur base des plans annexés au permis d'urbanisme, tels qu'ils ont été précisés et/ou complétés par les plans d'exécution, plans ayant



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

servi de base aux formalités de précadastration ; plans ci-avant mentionnés et annexés aux présentes. La numérotation des entités est celle reprise aux plans d'exécution, le cas échéant, une précision est apportée dans la description de l'entité privative.

2.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES ET FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

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

Les parties privatives sont dénommées : « lot » « appartement », « cave » ou « emplacement de parking en sous-sol », « emplacement de parking en sous-sol avec cave attenante », « emplacement de parking extérieur » ou de manière générale « lot » ou « le privatif ». Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme repris au tableau dont question ci-avant et ce conformément à la note explicative.

Les parties privatives et la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, en ce compris le terrain, se répartissent comme suit :

- AU NIVEAU DU SOUS-SOL

* l'emplacement de parking en sous-sol dénommé GOU13P01, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques au sol.

c) en copropriété et indivision forcée : cinquante / dix millièmes (50/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0021

* l'emplacement de parking en sous-sol dénommé GOU13P02, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
l'emplacement de parking proprement dit, délimité par
des marques au sol.

c) en copropriété et indivision forcée : cinquante /
dix millièmes (50/10.000) dans les parties communes
dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0022

* l'emplacement de parking en sous-sol dénommé
GOU13P03, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
l'emplacement de parking proprement dit, délimité par
des marques au sol.

c) en copropriété et indivision forcée : cinquante /
dix millièmes (50/10.000) dans les parties communes
dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0023

* l'emplacement de parking en sous-sol dénommé
GOU13P04, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
l'emplacement de parking proprement dit, délimité par
des marques au sol.

c) en copropriété et indivision forcée : cinquante /
dix millièmes (50/10.000) dans les parties communes
dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0024

* l'emplacement de parking en sous-sol dénommé
GOU13P05, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
l'emplacement de parking proprement dit, délimité par
des marques au sol.

c) en copropriété et indivision forcée : cinquante /
dix millièmes (50/10.000) dans les parties communes
dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0025

* l'emplacement de parking en sous-sol dénommé
GOU13P06, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
l'emplacement de parking proprement dit, délimité par
des marques au sol.

c) en copropriété et indivision forcée : cinquante /
dix millièmes (50/10.000) dans les parties communes
dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0026

* l'emplacement de parking en sous-sol dénommé
GOU13P07, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
l'emplacement de parking proprement dit, délimité par

des marques au sol.

c) en copropriété et indivision forcée : cinquante / dix millièmes (50/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0027

* l'emplacement de parking en sous-sol dénommé **GOU13P08**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques au sol.

c) en copropriété et indivision forcée : cinquante / dix millièmes (50/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0028

* l'emplacement de parking en sous-sol dénommé **GOU13P09**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques au sol.

c) en copropriété et indivision forcée : cinquante / dix millièmes (50/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0029

* l'emplacement de parking en sous-sol dénommé **GOU13P10**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques au sol.

c) en copropriété et indivision forcée : cinquante / dix millièmes (50/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0030

* l'emplacement de parking en sous-sol avec cave attenante dénommé **GOU13P11**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques au sol, ainsi que la cave avec sa porte.

c) en copropriété et indivision forcée : soixante / dix millièmes (60/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0031

* l'emplacement de parking en sous-sol dénommé **GOU13P12**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques au sol.

c) en copropriété et indivision forcée : cinquante /

dix millièmes (50/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0032

* l'emplacement de parking en sous-sol avec cave attenante dénommé **GOU13P13**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques au sol, ainsi que la cave avec sa porte ;

c) en copropriété et indivision forcée : soixante / dix millièmes (60/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0033

* l'emplacement de parking en sous-sol avec cave attenante dénommé **GOU13P14**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques au sol, ainsi que la cave avec sa porte.

c) en copropriété et indivision forcée : soixante / dix millièmes (60/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0034

* l'emplacement de parking en sous-sol dénommé **GOU13P15**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques au sol.

c) en copropriété et indivision forcée : cinquante / dix millièmes (50/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0035

* la cave dénommée **GOU13K01**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

c) en copropriété et indivision forcée : dix / dix millièmes (10/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0013

* la cave dénommée **GOU13K02**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

c) en copropriété et indivision forcée : dix / dix millièmes (10/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0014

* la cave dénommée **GOU13K03**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.



20

20

20

c) en copropriété et indivision forcée : dix / dix millièmes (10/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0015

* la cave dénommée **GOU13K04**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

c) en copropriété et indivision forcée : dix / dix millièmes (10/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0016

* la cave dénommée **GOU13K05**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

c) en copropriété et indivision forcée : dix / dix millièmes (10/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0017

* la cave dénommée **GOU13K06**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

c) en copropriété et indivision forcée : dix / dix millièmes (10/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0018

- **AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE**

* l'emplacement de parking extérieur dénommé **GOU13P16**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques au sol.

c) en copropriété et indivision forcée : vingt-cinq / dix millièmes (25/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0036

* l'emplacement de parking extérieur dénommé **GOU13P17**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques au sol.

c) en copropriété et indivision forcée : vingt-cinq / dix millièmes (25/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0037

* l'emplacement de parking extérieur dénommé

GOU13P18, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques au sol.

c) en copropriété et indivision forcée : vingt-cinq / dix millièmes (25/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0038

* L'appartement GOU13C01, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un WC, un local technique, un séjour-cuisine, 1 chambre avec une salle de d'eau ;

b) en jouissance privative et exclusive :

- une terrasse ;

- un jardin ;

c) en copropriété et indivision forcée : cinq cent quatre-vingt-six / dix millièmes (586/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0001

* L'appartement GOU13C02, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, une salle d'eau, un WC, un local technique, chambre 1, chambre 2, un séjour-cuisine ;

b) en jouissance privative et exclusive :

- une terrasse ;

- un jardin ;

c) en copropriété et indivision forcée : huit cent trente-huit / dix millièmes (838/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0002

* L'appartement GOU13C03, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un WC, une salle d'eau, chambre 1, chambre 2, un séjour-cuisine, un local technique ;

b) en jouissance privative et exclusive :

- une terrasse ;

- un jardin ;

c) en copropriété et indivision forcée : huit cent nonante-deux / dix millièmes (892/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0003

* L'appartement GOU13C04, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un local technique, un WC, une salle d'eau, un séjour-cuisine, chambre 1, ;

b) en jouissance privative et exclusive :

- une terrasse ;



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- un jardin ;
- c) en copropriété et indivision forcée : six cent septante-neuf / dix millièmes (679/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
- d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0004

- **AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE**

* L'appartement **GOU13C11**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour-cuisine, chambre 1, une salle d'eau, un local technique, un WC ;
- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : cinq cent septante-six / dix millièmes (576/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
- d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0005

* L'appartement **GOU13C12**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, une salle d'eau, un WC, un local technique, un séjour-cuisine, chambre 1, chambre 2 ;
- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : huit cent dix-huit / dix millièmes (818/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
- d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0006

* L'appartement **GOU13C13**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un WC, une salle d'eau, chambre 1, chambre 2, un séjour-cuisine, un local technique ;
- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : huit cent septante-six / dix millièmes (876/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
- d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0007

* L'appartement **GOU13C14**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un local technique, un WC, une salle d'eau, un séjour-cuisine, chambre 1, chambre 2 ;
- b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;
- c) en copropriété et indivision forcée : sept cent soixante-deux / dix millièmes (762/10.000) dans les parties communes dont le terrain.
- d) numéro parcellaire : 273 T 26 P0008

* la cave dénommée **GOU13K07**, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

c) en copropriété et indivision forcée : douze / dix millièmes (12/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0019

- **AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE**

* L'appartement **GOU13C21**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour-cuisine, chambre 1, une salle d'eau, un local technique, un WC;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : cinq cent septante-sept / dix millièmes (577/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0009

* L'appartement **GOU13C22**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, une salle d'eau, un WC, un local technique, un séjour-cuisine, chambre 1, chambre 2 ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : huit cent dix-huit / dix millièmes (818/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0010

* L'appartement **GOU13C23**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un WC, une salle d'eau, chambre 1, chambre 2, un séjour-cuisine, un local technique ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : huit cent septante-six / dix millièmes (876/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0011

* L'appartement **GOU13C24**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un local technique, un WC, une salle d'eau, un séjour-cuisine, chambre 1, chambre 2 ;

b) en jouissance privative et exclusive : un balcon ;

c) en copropriété et indivision forcée : sept cent soixante-trois / dix millièmes (763/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0012

* la cave dénommée **GOU13K08**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.

c) en copropriété et indivision forcée : douze / dix



BA

millièmes (12/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

d) numéro parcellaire : D 273 T 26 P0020

OBSERVATIONS :

1) Certains lots bénéficient d'une ou plusieurs surface(s) à usage de jardin, terrasse et/ou balcon dont la jouissance privative leur est réservée à charge d'entretien. Ces jardins, terrasses et balcons font partie de l'environnement ornemental de l'ensemble immobilier ; dès lors, en cas de défaut d'entretien, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du copropriétaire défaillant.

Les emplacements de parking extérieurs sont des lots privatifs faisant partie de l'environnement ornemental de l'immeuble, à ce titre les propriétaires de ces emplacements devront entretenir ou faire entretenir ceux-ci en bon propriétaire (tonte, renouvellement des dalles et/ou du gazon, ...). En cas de défaut d'entretien, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du ou des propriétaire(s) défaillant(s).

2) Chaque fois que, dans les présents statuts de copropriété ou dans le règlement d'ordre intérieur, il est fait référence à la « jouissance » privative et exclusive d'un jardin, d'une terrasse ou d'un balcon, il faut également entendre par là le « droit d'usage » tel que visé par la nouvelle législation sur la copropriété.

3) Les emplacements de parking en sous-sol sont pré-équipés d'une infrastructure de raccordement, à savoir des conduits pour le passage des câbles électriques permettant de procéder à l'installation de point de recharge pour les véhicules électriques.

3.- VALEUR RESPECTIVE DES LOTS

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 de la note explicative dont question ci-avant.

Conformément à cette note, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme 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.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots, 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, sauf :

- Dans le cas de l'exercice du droit temporaire réservé au Promoteur de modifier l'acte de base, tel que prévu plus après ;

- Dans les cas prévus à l'article 3.88, § 3, alinéa 2 du Code civil.

Toutefois :

- 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 qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. 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 des voix des copropriétaires présents ou représentés. 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

16^{ème} note



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

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.

4.- DESCRIPTION DES ELEMENTS AFFECTES A L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIETAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX - DETERMINATION DE LEUR CARACTERE PRIVATIF OU COMMUN

4.1. Parties communes.

Les parties communes sont divisées en quotes-parts attribuées aux lots suivant un mode de répartition énoncé ci-avant.

Cette répartition sera irrévocablement acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

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

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

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

Sauf les précisions apportées ci-après, sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires.

4.1.1. Sol

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

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

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire, nonobstant, le cas échéant, l'usage privatif de jardins.

4.1.2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun.

Il en est également ainsi du terrain situé sous les abords (en ce compris le jardin commun) et jardins à jouissance privative et sous les emplacements de parking.

4.1.3. Gros murs

Les gros murs sont communs.

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

4.1.4. Murs intérieurs séparant des lots

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

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses et/ou balcons à jouissance privative, qui doit être considérée comme mitoyenne.

4.1.5. Murs intérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

4.1.6. Murs intérieurs d'un lot

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

4.1.7. Murs de clôture

Les murs entourant les chemins d'accès, jardins à jouissance privatives et jardin commun, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Les clôtures et/ou les haies séparant les jardins à jouissance privative sont parties communes à charge d'entretien des copropriétaires concernés. A défaut d'entretien desdites clôtures et/ou haies, le

syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du copropriétaire défaillant.

4.1.8. Murs (revêtements et enduits)

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

4.1.9. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

4.1.10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif. A l'intérieur des locaux privatifs, ils sont privatifs ; à l'extérieur ils sont communs.

4.1.11. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont communs.

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

4.1.12. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

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

Des panneaux photovoltaïques sont installés sur le toit et raccordé sur le compteur commun. La centrale de gestion de l'installation se situe dans le local technique électricité.

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture ainsi qu'aux installations techniques y installées ou à y installer.

Les locaux techniques sont également des éléments communs avec toutes les installations s'y trouvant.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble ; ceci sans préjudice des droits accordés, en vertu de l'article 3.82 du Code civil, aux copropriétaires individuels et aux opérateurs de service d'utilité publique agréés.

4.1.13. Façades

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

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

4.1.14. Fenêtres

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

Lorsque les châssis sont en P.V.C., à l'exception des portes d'entrée de l'immeuble et des portes donnant accès aux parties communes, l'entretien sera réalisé par chaque copropriétaire en bon père de famille.

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

Les travaux de peinture des fenêtres et portes-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

4.1.15. Escaliers

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en béton mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de

18^{ème} n°1e



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier.

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

4.1.16. Portes palières

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

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

4.1.17. Canalisations - Raccordements généraux

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

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot, qu'elles se trouvent situées à l'intérieur ou à l'extérieur du lot desservi.

4.1.18. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les pompes de relevage, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au sous-sol, les locaux destinés aux compteurs, le local à vélos (équipé d'une prise de recharge électrique), les communs en général, l'extérieur des bâtiments, est déclaré partie commune.

Le compteur commun se trouve dans le local électricité situé au rez-de-chaussée.

4.1.19. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les supports pour plantations, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution ; en sous-sol, la rampe d'accès au sous-sol, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution, l'emplacement extérieur dépose-poubelles, le local « vélos ».

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

4.1.20. Balcons et terrasses

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

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

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

4.1.21. Garde-corps et balustrades

Il est renvoyé à cet égard aux précisions contenues sous les numéros 4.1.13 et 4.1.20.

4.1.22. Abords

Les abords sont communs et les frais d'entretien constituent une charge commune, sans préjudice des jardins dont la jouissance privative est réservée à un appartement du rez-de-chaussée et dont l'entretien organisé comme il est dit à l'Article 13 du Règlement de copropriété.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

4.1.23. Ascenseur

L'ascenseur est un élément commun.

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

4.1.24. Antennes

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

Le placement d'antennes paraboliques sur les balcons et terrasses à jouissance privative est interdit.

4.2. Situation juridique des parties communes de l'immeuble

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

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

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots dont elle est l'accessoire et pour la quote-part leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

4.3. Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un copropriétaire, et constitutives du lot (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non

portantes, les portes, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle d'eau, et cætera), les parties vitrées des portes et fenêtres, 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; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et cætera, constituera également une partie privative.

Les chaudières individuelles, les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots sont privatifs.

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

Modifications éventuelles aux statuts et aux plans - Renonciation au droit d'accession

1. MODIFICATIONS EVENTUELLES AUX STATUTS

a) Avant la première cession d'un lot

Les comparantes déclarent réserver à leur profit exclusif le droit de modifier les statuts de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur avant la première vente d'un lot.

b) Avant la réception provisoire des parties communes

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

Les comparantes supportent les frais liés à cette modification.

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

c) Autres hypothèses

Après la réception provisoire des parties communes concernées ou pour toutes autres causes que celles énoncées au point b) qui précède, les comparantes devront obtenir l'accord de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires, statuant à la majorité requise.

Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du fonctionnaire compétent.

2. MODIFICATIONS EVENTUELLES AUX PLANS

Les plans décrits ci-avant et annexés au présent acte pourront toujours faire l'objet de modifications pour autant que les autorisations urbanistiques éventuellement requises soient obtenues et sous la condition que ces modifications ne nuisent en rien à la stabilité et à l'esthétique du bâtiment ainsi qu'aux droits acquis par les copropriétaires.

Les architectes, en cours de construction, peuvent apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art.

Les cotes ou mesures indiquées sur les plans ci-annexés ne sont données qu'à titre purement exemplatif, toute différence en plus ou en moins entre ces mesures réelles ne devant donner lieu à aucune indemnité de part et d'autre.

3.- RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION

La construction de l'immeuble étant réalisée sur une parcelle de terrain qui au fur et à mesure de la vente d'un lot deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, chaque

cession emportera ipso facto renonciation par les comparantes au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier leur appartenant et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot acquis par eux, avec les quotes-parts y afférentes dans les parties communes du bien.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division du bien en lots et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent des articles 577-3 à 577-14 du Code civil et des dispositions des présents statuts.

TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Chapitre I.- Expose général

ARTICLE 1.- DEFINITION ET PORTEE

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 copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ;
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ; ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au paiement de ces charges.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires 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 à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétente.

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

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

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

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot, d'une profession libérale non susceptible de causer un trouble de voisinage doit, après avoir fait l'objet, le cas échéant, d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, faire l'objet d'une autorisation en assemblée générale des copropriétaires au quatre cinquièmes si le lot est situé aux étages, ou être portée à la connaissance du syndic ou du promoteur (en attendant la désignation d'un syndic et ou d'un conseil de copropriété) par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle, si le lot concerné est situé au rez-de-chaussée.

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

ARTICLE 3. JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

3.1. 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 copropriétaires 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 " personne prudente et raisonnable".

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 locataires ou visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un copropriétaire ou un occupant d'un lot 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, le cirage de chaussures.

Les copropriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les lots et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes.

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

Les copropriétaires et occupants 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.

Aucune force motrice ne pourra être installée dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et des moteurs indispensables au bon fonctionnement d'un immeuble moderne.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des copropriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres copropriétaires et occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

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

3.2. Distribution intérieure des locaux

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

Il est interdit aux copropriétaires 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 deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, ceci sans préjudice des droits accordés, en vertu de l'article 577-2 paragraphe 10 du Code civil, aux copropriétaires individuels et aux opérateurs de service d'utilité publique agréés.

3.3. Travaux dans les lots

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, en soi, 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, ou qui ne seraient pas de nature à générer de telles nuisances ou atteintes.

3.4. Installations particulières

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions, ordinateurs et chaînes de reproduction musicale est autorisé, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur ; les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble.

Le téléphone pourra être installé dans les lots aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et accès ne peuvent


emprunter les façades de l'immeuble.

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

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

Le cas échéant, chaque propriétaire devra veiller au bon entretien du système d'alarme installé dans son appartement ou de son studio, conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière.

3.5. Emménagements - Déménagements

23^è n°c

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

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

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots par les façades pour autant que la configuration des lieux le permette.

3.6. Inaction d'un copropriétaire

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

3.7. Jardins à jouissance privative et exclusive

Dans les limites de ce qui est exposé sous la rubrique 4.4. et conformément à l'article 19 ci-après, sous leur seule responsabilité et après avoir

fait l'objet, le cas échéant, d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, les copropriétaires disposant d'un jardin à jouissance privative sont autorisés à y cultiver un potager, pour autant que le potager soit d'une superficie raisonnable par rapport à la surface de son jardin et qu'aucune nuisance ne soit occasionnée aux propriétaires voisins.

Dans les mêmes limites que celles exposées ci-avant, est autorisé le placement, dans lesdits jardins, d'un espace de rangement en bois, de type « abri de jardin ».

De même, les haies devront toujours conserver une hauteur homogène, dans des essences similaires à celles existantes.

Les travaux d'aménagement d'un potager et/ou d'un abri de jardin doivent être portés à la connaissance du syndic ou du Promoteur (en attendant la désignation d'un syndic et ou d'un conseil de copropriété) par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de ces aménagements.

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

ARTICLE 4.- LIMITES DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET DE CERTAINES PARTIES COMMUNES

4.1. 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, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires 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.

Tout dispositif d'occultation intérieur (store, tenture, rideau, ...) doit obligatoirement être doublé

d'un voilage blanc disposé côté châssis afin d'assurer l'homogénéité esthétique de l'immeuble vu de l'extérieur. L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés pourra décider d'une autre teinte.

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

4.2. Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres

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

Lorsque les châssis sont en P.V.C., à l'exception des portes d'entrée de l'immeuble et des portes donnant accès aux parties communes, l'entretien sera réalisé par chaque copropriétaire en bon père de famille.

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

Les travaux de peinture des fenêtres et portes-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

4.3. Terrasses et balcons à jouissance privative et exclusive

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

Le titulaire de la jouissance privative et exclusive n'a pas pour autant le droit de construire, ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

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

4.4. Jardins à jouissance privative et exclusive

Lorsque l'usage et la jouissance privative et exclusive d'un jardin ont été attribués à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y

déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin et de ce qui est indiqué sous la rubrique 3.7. ci-avant - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à trois mètres. Sont également proscrits : les bambous et les plantes à racines « traçantes ».

Il est expressément précisé que :

- a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires ;
- b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires ;
- c) le droit de jouissance privative et exclusive ne peut être séparé du lot auquel il se trouve rattaché.
- d)

4.5. Publicité

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

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

Le Promoteur se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer tous panneaux, affiches et/ou fléchages qu'elle jugera utiles sur l'immeuble et aux abords de celui-ci et ce, jusqu'à la vente du dernier lot de l'immeuble, sans qu'aucune indemnité ou redevance ne soit due à cet effet à la copropriété.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots, 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, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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.

4.6. 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 copropriétaires 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 copropriétaires 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 et du règlement d'ordre intérieur par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le copropriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

4.7. Caves

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

Il est permis aux copropriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

Un copropriétaire peut toujours vendre à un autre copropriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

4.8. Emplacements de parking

Les emplacements de parking peuvent être vendus et/ou loués à des personnes n'étant pas propriétaires ou occupants d'un autre lot dans l'immeuble.

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé, 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 les zones d'accès et la rampe d'accès vers les emplacements de parking et l'aire de manœuvre, le stationnement, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des emplacements de parking 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, les zones d'accès et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie ni celles des services de secours.

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 les parkings.

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

4.9. 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 ou du Promoteur (en attendant la désignation d'un syndic et/ou d'un conseil de copropriété).

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 deux tiers 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, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

4.10. Informations au syndic

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

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 deux tiers 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.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée au gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

ARTICLE 6.- TRANSFORMATIONS

6.1. Modifications des parties communes

Tous travaux affectant les parties communes ne

peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des deux tiers 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 des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des articles 3.82 et 3.89 du Code civil et sans préjudice des éventuelles dispositions dérogatoires spécifiquement convenues dans le présent acte.

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.

6.2. Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots de les diviser en plusieurs lots, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

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

aux deux lots sont cumulées.

Cette transformation peut se faire pour autant que les autorisations administratives éventuellement requises (permis d'urbanisme, et cætera) soient obtenues, 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, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

Les cloisons de doublage des murs mitoyens et les cloisons des gaines sont des éléments communs et ne peuvent, à ce titre, subir aucune modification sans accord de l'assemblée générale à la majorité requise.

Le Promoteur n'assumera en aucun cas l'introduction et/ou l'obtention d'un permis d'urbanisme éventuellement nécessité par les modifications demandées par un acquéreur d'un lot. Le cas échéant, ces démarches seront à charge de l'acquéreur.

Chapitre III.- Travaux - Réparations - Entretien

ARTICLE 8.- GENERALITES

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant la quote-part de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où la loi ou les statuts en décident autrement.

ARTICLE 8 BIS. - GENRE DE REPARATIONS ET TRAVAUX

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- autres réparations ou travaux.
-

ARTICLE 9.- REPARATIONS OU TRAVAUX

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux et réparations ayant un caractère conservatoire ou d'administration provisoire, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale, et les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des travaux et réparations conservatoires ou d'administration provisoire, tous les travaux et réparations 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.) disponible sur le site <http://www.cstc.be> (la dernière édition devant être prise en considération).

ARTICLE 10.- AUTRES REPARATIONS OU TRAVAUX

Les autres travaux et réparations ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relèvent de la mission du syndic, actes dont question à l'article précédent.

ARTICLE 10 BIS. TRAVAUX AUX PARTIES COMMUNES - DROITS DES COPROPRIETAIRES ET DES OPERATEURS DE SERVICE D'UTILITE PUBLIQUE AGREES

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

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas

échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

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

Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

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

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

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



Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.

ARTICLE 11.- SERVITUDES RELATIVES AUX TRAVAUX

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

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

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

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

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

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

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

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront

donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

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

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

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

Les frais seront supportés par le copropriétaire intéressé.

29^{ème} note

ARTICLE 12.- NETTOYAGE

Le service de nettoyage des parties communes est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur 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, l'emplacement extérieur dépose-poubelles, etc.

ARTICLE 13.- ABORDS ET JARDINS

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation des jardins au rez-de-chaussée à jouissance privative, et des abords, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété ou le règlement



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

d'ordre intérieur.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

Les copropriétaires ayant la jouissance privative d'un jardin au rez-de-chaussée doivent entretenir de manière régulière et à leurs frais exclusifs le jardin en question, en ce compris l'éventuel *abri de jardin qui s'y trouve*. A défaut, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du copropriétaire défaillant, à charge pour ce dernier de rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin. Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires ayant la jouissance privative d'un jardin au rez-de-chaussée doivent donner accès, par leurs portillons privatifs, pour permettre l'entretien des autres jardins au rez-de-chaussée.

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins au rez-de-chaussée doivent rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à la totalité des jardins affectés en jouissance privative.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance et que l'entreprise de jardinage ne doit dès lors pas y intervenir.

Chapitre IV.- Charges communes

ARTICLE 14.- CRITERES ET MODES DE CALCUL DE LA REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Les charges communes peuvent être 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 ;
- 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 notamment considérées comme **charges communes générales** :

- 30^{ème} rôle
- 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 abords et des espaces verts (sans préjudice des dispositions applicables aux jardins dont la jouissance exclusive est attribuée à un copropriétaire), des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
 - f) les indemnités ou frais de procédure dus par la copropriété ;
 - g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit ;
 - h) les taxes communales (canalisations, taxe hygiénique, ...) ;
 - i) l'entretien de la batterie de secours pour l'exutoire de fumée.
- (liste non exhaustive)

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotités dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Aucune **charge commune particulière** n'est prévue en l'espèce.

Premières charges communes

Les premières charges communes à payer ou à

rembourser au syndic ou au Promoteur (en attendant la désignation d'un syndic et ou d'un conseil de copropriété) sont :

1. les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour l'eau et l'électricité ;
2. le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes ;
3. les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou par la société TPBAT ;
4. il est ici précisé que l'assurance « Tous Risques Chantier » du promoteur-constructeur ne sera pas transférée ;
5. les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

ARTICLE 15.- CHAUFFAGE - EAU CHAUDE SANITAIRE

Chaque lot est pourvu d'une chaudière individuelle au gaz avec production d'eau chaude sanitaire.

Les frais d'entretien de ladite chaudière sont à charge de chaque copropriétaire dès la réception provisoire de son appartement.

Les compteurs gaz individuels se trouvent dans le local gaz situé au rez-de-chaussée.

Chaque lot est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité de gaz consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents et la location des compteurs seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

ARTICLE 16.- EAU FROIDE

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

Le local compteur d'eau est situé au sous-sol du bâtiment.

Les frais de consommation y afférents et la location des compteurs seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent 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, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

L'immeuble est également pourvu de cassolettes destinées à être utilisées pour l'entretien des abords de l'immeuble. Elles sont alimentées en eau via la citerne d'eau de pluie.

ARTICLE 17.- ÉLECTRICITE

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes 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.

Le compteur commun se trouve dans le local électricité situé au rez-de-chaussée.

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

ARTICLE 18.- IMPOTS

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 19.- CHARGES DUES AU FAIT D'UN COPROPRIETAIRE

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 copropriétaire du lot concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot doivent être remboursés par le copropriétaire concerné s'il

est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

D'une manière générale, 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 20.- 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 21.- MODIFICATION DE LA REPARTITION 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 rectifier 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 quotités dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotités 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 prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

ARTICLE 22.- CESSIION D'UN LOT

22.1. Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

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

- 1) le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après ;
- 2) le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1^{er} et 2 de l'article 3.94 du Code civil ;
- 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 et des montants en jeu ;
- 5) les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges 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.

22.2. Obligations du notaire

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point 22.1. ci-avant :

- 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 22.1. 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 copropriétaire entrant.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point 22.2. du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

22.3. 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 22.2. du présent article sous les numéros 1), 2), 3) et 4) ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

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

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

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

2) la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

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

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

3) les créances nées après la date de la transmission d'un lot 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) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et éventuellement future des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, paragraphe 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

22.4. 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 22.1. et 22.2. du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot sont supportés par le copropriétaire sortant.

22.5. Arriérés de charges

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires, en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1 à 3 de l'article 3.94 du Code civil.

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

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours

ouvrables qui suivent la date de l'envoi de la lettre recommandée visée à l'alinéa précédent, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant, sous réserve du point 22.6. ci-après.

22.6. Privilège

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

Le syndic devra veiller à informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant.

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 3.94 et 3.95 du Code civil. Il devra, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que toutes les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

ARTICLE 23.- FONDS DE ROULEMENT

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot 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 de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif. Toutefois, il est loisible au Promoteur de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

ARTICLE 24.- FONDS DE RESERVE

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent (5%) de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes (4/5èmes) de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

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.

En aucun cas le Promoteur ne contribuera au fonds de réserve.

ARTICLE 25.- SOLIDARITE - PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges.

Sans préjudice de l'article 3.92, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le

patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

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. L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés peut donner mandat au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus

35 € n°12



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de la signature du présent acte.

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 :

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

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

ARTICLE 26.- 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 quotité 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 27.- COMPTES ANNUELS DU SYNDIC

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée, et conformément aux dispositions légales. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée 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 deux tiers 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.

Chapitre V.- Association des copropriétaires - Assurances

ARTICLE 28.- RENVOI AU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Pour tout ce qui concerne l'association des copropriétaires (fonctionnement, organes, etc.) et les assurances, il est renvoyé au règlement d'ordre intérieur.

Chapitre VI.

- Dispositions générales

ARTICLE 29.- RENVOI AU CODE CIVIL

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.68 à 3.100 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

ARTICLE 30.- LANGUES

La langue officielle de l'association des copropriétaires est le français.

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

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

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

ARTICLE 31.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable. Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé et signé par les comparantes et le notaire.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de

l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

TITRE III - PROCURATION

La comparante de première part, Propriétaire du terrain, déclare en outre désigner comme mandataires, avec pouvoir de subrogation et pouvoir d'agir ensemble ou séparément :

- la société anonyme « THOMAS & PIRON BATIMENT », comparante aux présentes ;
 - tout collaborateur de l'étude des notaires Charles LANGE et Quentin DELWART, à Havelange.
- Afin de, pour elle et en son nom :

Vendre, tout ou partie de l'ensemble immobilier prédécrit, en ce compris les quotes-parts foncières attachées à toute construction y érigée, Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire.

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Faire dresser tous cahiers de charges, diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption ou à l'urbanisme et à la situation urbanistique des biens, ou encore prescrites par les lois fiscales ; consentir toutes autorisations de bâtir, avec ou sans renonciation au droit d'accession et constitution de superficie.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes sûretés personnelles ou réelles, tant mobilières qu'immobilières.

Requérir l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre soit inscription d'office, soit l'inscription visée par l'article 36, alinéa 2, de la loi hypothécaire.

Dispenser l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

À défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées ont été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier de charges et procès-verbaux, faire toutes déclarations, élire domicile, et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Dispense d'inscription d'office

L'Administration générale de la Documentation Patrimoniale compétente est formellement dispensée de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot aura été cédé par les

comparantes, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

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

- 1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le Promoteur qui en assurera la présidence ;
- 2) un ou deux syndics seront, en principe, présentés par le Promoteur lors de la première assemblée générale ;
- 3) les polices d'assurance souscrites par le Promoteur seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparantes en leurs sièges ci-dessus indiqués.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion du complexe immobilier, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Namur, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Certificat d'état-civil et identité

Le notaire soussigné certifie l'état civil des comparants, établi en fonction des critères fixés par la loi hypothécaire.

Pour satisfaire aux prescriptions de de la loi organique sur le notariat, le notaire instrumentant certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance, dénomination des parties, ainsi que leurs domiciles et sièges sociaux, tels que mentionnés aux présentes au vu de leur carte d'identité, d'une recherche effectuée au registre national ou au Moniteur belge, et déclare que les comparants au présent acte sont les personnes dont l'identité figure ci-dessus. Pour autant que de besoin, les parties aux présentes déclarent que leur état civil et qualités mentionnés ci-dessus sont exacts.

Conformément à l'article 9 de la Loi de Ventôse, et dûment informés par le notaire soussigné qu'il est loisible à chacun d'eux de désigner un autre notaire

38^{ie} et
dernier rôle



[Handwritten signature]

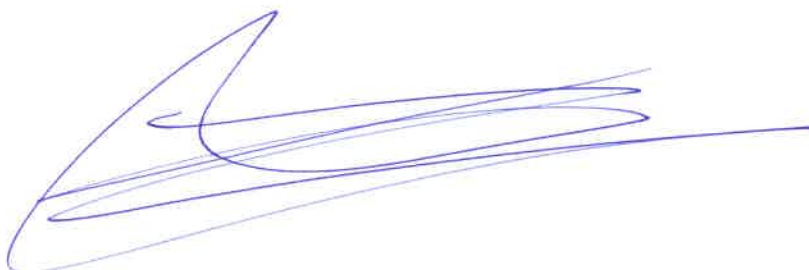
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ou de se faire assister par un conseil, lors de l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, les comparantes ont déclaré avoir requis le notaire soussigné de passer le présent acte sans l'intervention d'un autre notaire ou d'un conseil.

Les comparantes représentées comme il est dit, déclarent avoir reçu le projet du présent acte le 14 octobre 2021 ; elles reconnaissent avoir disposé d'un délai suffisant pour en prendre connaissance.

DONT ACTE, fait et passé en l'étude, 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, ce que les comparantes reconnaissent, celles-ci représentées comme il est dit ci-avant, ont signé avec Nous, notaire.



Mention d'enregistrement

Acte du notaire Quentin DELWART à Havelange le 22-11-2021, répertoire 2021/742

Rôle(s): 76 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NAMUR le vingt-quatre novembre deux mille vingt et un (24-11-2021)

Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 26073

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

Annex.-2021/742-NAMUR_AA

Annexe à l'acte du notaire Quentin DELWART à Havelange le 22-11-2021, répertoire 2021/742

Rôle(s): 146 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE NAMUR le vingt-quatre novembre deux mille vingt et un (24-11-2021)

Référence ASSP (6) Volume 000 Folio 100 Case 6181

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Quentin DELWART à Havelange le 22-11-2021, répertoire 2021/742

Transcrit au bureau Sécurité juridique NAMUR
Le vingt-quatre novembre deux mille vingt-et-un (24-11-2021)

Montant: deux cent quarante euros (€ 240,00)

Rétribution forfaitaire € 240,00

Total € 240,00

Réf. : 45-T-24/11/2021-15738

Le conservateur des hypothèques
