

# **STATUTS DE LA COPROPRIETE**

**RESIDENCE  
“WOLUWE PROMENADE III”**

**A WOLUWE-SAINT-LAMBERT  
RUE KONKEL**

ETUDE  
DE  
MAITRE ANDRE PHILIPS  
NOTAIRE  
KOEKELBERG  
AVENUE DE JETTE 45  
1081 BRUXELLES

**TEL : 02/425.58.87  
FAX : 02/425.59.55**

**DETENTEUR DES MINUTES DU NOTAIRE ROBERT PHILIPS.**

ANDRÉ PHILIPS, Notaire  
Société civile à forme de s.p.r.l. - R.S.C. Bruxelles n° 3822  
Avenue de Jette, 45 - 1081 Bruxelles

MCVW

Acte n°298/2001  
Premier Rôle.

RENONCIATION A ACCESION - AUTORISATION DE  
BÂTIR  
STATUTS DE LA COPROPRIÉTÉ  
de l'immeuble " Résidence Woluwe Promenade III "  
sis à Woluwé-Saint-Lambert,  
Rue Konkel.

L'AN DEUX MIL UN.  
Le cinq mars  
A Koekelberg (1081 Bruxelles), en l'Etude.  
Devant Nous, Maître André PHILIPS, Notaire résidant à  
Koekelberg (1081 Bruxelles).

ONT COMPARU :

1. La Société Anonyme " GRIMMO ", ayant son siège social à Koekelberg, Avenue de Jette, 28, inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 616.917, non immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Marc Vanden Bussche, à Koksijde, le vingt-huit novembre mil neuf cent nonante-cinq, publié à l'annexe au Moniteur Belge du quinze décembre suivant, sous le numéro 951215-409.

Ici représentée conformément à l'article 21 des statuts par deux administrateurs :

a. Monsieur Marc PAELEMAN, administrateur de sociétés, demeurant à Sint-Lievens-Houtem (Zonnegem), Halleweg, 6.

b. Monsieur Johan HANSEN, administrateur de sociétés, demeurant à Kortenberg-Everberg, Everslaan, 36.

Nommés à ces fonctions aux termes de l'assemblée générale extraordinaire de ladite société du vingt-huit novembre mil neuf cent nonante-cinq, publiée à l'annexe au Moniteur Belge en même temps que les statuts de la société.

D'UNE PART.  
Propriétaire du terrain.

2. La Société Anonyme "N.V. J. HANSEN & C°", ayant son siège social à Koekelberg, Avenue de Jette, 28, inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 577.247 et immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 451.845.103.

Constituée sous la dénomination " Château Promotion Offices N.V. ", en abrégé " C.P.O. N.V. ", suivant acte reçu par le Notaire Jacques de Mol, à Bruxelles, le quatre janvier mil neuf cent nonante-quatre, publié à l'annexe au Moniteur Belge du cinq février suivant, sous le numéro 940205-120, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et en dernier lieu suivant procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires dressé par le Notaire André Philips, soussigné, le dix-neuf décembre mil neuf cent nonante-sept, publié à l'annexe au Moniteur Belge du vingt-quatre janvier suivant, sous le numéro 980124-159.

Ici représentée, conformément à l'article 18 des statuts, par deux administrateurs :

- a. Monsieur Marc PAELEMAN, ci-avant nommé.
- b. Monsieur Johan HANSEN, ci-avant nommé.

Nommés à ces fonctions suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du cinq décembre deux mille, en cours de publication à l'annexe au Moniteur Belge.

**D'AUTRE PART.**  
**Propriétaire des constructions.**

Lesquelles sociétés comparantes, représentées comme dit est, préalablement aux statuts de la copropriété, objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

**EXPOSE.**

La Société Anonyme GRIMMO est propriétaire du bien suivant :

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT**  
**(première division cadastrale)**

Une parcelle de terrain sise à front de la Rue Konkel, où elle présente un développement de façade de septante-trois mètres douze centimètres, cadastrée ou l'ayant été section B partie du numéro 180/M, ayant une superficie de vingt et un ares vingt-neuf centiares.

Telle que cette parcelle constitue le lot numéro 3 du lotissement dont question ci-après.

Deuxième Rôle.

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.**

La Société Anonyme " GRIMMO " est propriétaire du bien prédicté, pour l'avoir acquis, sous plus grande superficie, de la Société Anonyme " BRIQUETERIES BRUXELLOISES ", société en liquidation, à Woluwé-Saint-Pierre, aux termes d'un acte de vente reçu le trente mars mil neuf cent nonante-neuf, par le Notaire Michel Thys, à Bruxelles et le Notaire Pierre Van Winckel, à Woluwé-Saint-Lambert, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt avril suivant, volume 10279 numéro 1.

La société " BRIQUETERIES BRUXELLOISES " en était propriétaire pour l'avoir acquis, sous plus grande superficie, de 1) Madame Anne Catherine CLOETENS, veuve de Monsieur Corneille DE JAEGER, à Woluwé-Saint-Lambert, 2) Madame Anne-Marie DE JAEGER, à Woluwé-Saint-Lambert, épouse de Monsieur Jean-Philippe MONGELSCHOTS, 3) Madame Jeanne Catherine (dénommée dans certains actes Jeanne Marie) DE JAEGER, épouse de Monsieur Edouard VAN HOLSBECK, à Bruxelles, 4) Madame Marie Eulalie DE JAEGER, épouse de Monsieur Jean-Baptiste LOSDYCK, à Etterbeek, 5) Madame Catherine Elisabeth DE JAEGER, épouse de Monsieur Pierre POOT, à Woluwé-Saint-Lambert, 6) Madame Marie-Louise DE JAEGER, veuve de Monsieur Pierre VANDERZEYPEN, à Woluwé-Saint-Lambert, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Edgard Van Beneden, ayant résidé à Schaerbeek, le quatorze juin mil neuf cent treize, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles, le deux juillet suivant, volume 12549 numéro 15.

**PERMIS DE LOTIR.**

La parcelle de terrain prédictée constitue le lot 3 du lotissement Rue Konkel, dont le permis de lotir a été délivré par la Commune de Woluwé-Saint-Lambert, le douze mai mil neuf cent nonante-huit sous le numéro 572. Ce permis de lotir est resté annexé à l'acte de division reçu le dix-sept décembre mil neuf cent nonante-neuf par le Notaire André Philips, soussigné.

**CONDITIONS SPÉCIALES FIGURANT DANS LES TITRES DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURS.**

Le titre de propriété du terrain prédicté, à savoir l'acte de vente reçu par les Notaires Michel Thys et Pierre Van Winckel, prénommé, le trente mars mil neuf cent nonante-neuf, ne contient ni conditions spéciales ni servitudes.

La comparante, par l'organe de ses représentants, déclare qu'elle n'en a conféré aucune.

**RENONCIATION A ACCESION - AUTORISATION DE BÂTIR.**

La Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° ", comparante d'autre part, se propose d'ériger sur le terrain prédicté, un immeuble comprenant deux sous-sols, un rez-de-chaussée et six étages.

En conséquence :

1° La Société Anonyme " GRIMMO ", comparante d'une part, donne à la Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° ", l'autorisation nécessaire aux fins de construire cet immeuble, suivant les plans et cahier des charges dont question ci-après.

2° A cet effet, la Société Anonyme " GRIMMO " renonce purement et simplement au profit de la Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° ", qui accepte, au droit d'accésion sur les constructions, plantations et ouvrages qui seront établis sur la parcelle de terrain prédicté, tel qu'il résulte des articles 546, 551 et suivants du Code Civil.

3° Cette renonciation au droit d'accésion avec autorisation de construire est consentie et acceptée pour un terme expirant de plein droit, le trente et un décembre deux mil sept, la dite renonciation étant toutefois renouvelable.

4° Il est stipulé que si la Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° " fait usage de ce droit de construire, elle sera tenue de se conformer aux règlements des autorités compétentes ainsi qu'au permis d'urbanisme dont question ci-après, dont la Société Anonyme " GRIMMO " reconnaît avoir une parfaite connaissance.

Toutes les contestations qui pourraient être soulevées au sujet ou à l'occasion des constructions à ériger par les propriétaires voisins ou d'autres, devront être vidées par la Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° ", à ses frais, risques et périls, sans intervention de la Société Anonyme " GRIMMO " étant entendu que la Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° " assumera pour elle seule les condamnations qui pourraient être prononcées contre la Société Anonyme " GRIMMO ", en sa qualité de propriétaire du fonds.

5° Les présentes autorisation de construire et renonciation à accession confirment et prolongent pour autant que de besoin les droits accordés à la Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° " aux termes de conventions sous seing privé intervenues entre les comparantes antérieurement aux présentes.

## Troisième Rôle.

**STATUTS DE LA COPROPRIÉTÉ DE L'IMMEUBLE**

Conformément à l'article 577-3 deuxième alinéa de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, il est établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la copropriété de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces statuts comportent deux parties :

**TITRE I : ACTE DE BASE**

**TITRE II : RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels actuels ou futurs et seront opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des présents statuts de la copropriété, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, ainsi que de toutes les décisions des assemblées générales des copropriétaires modifiant lesdits statuts.

Les modifications aux présents statuts de la copropriété de l'immeuble doivent être constatées par acte notarié soumis à la transcription lorsqu'ils concernent les deux parties des statuts "acte de base - règlement de copropriété".

Le règlement d'ordre intérieur, qui peut être rédigé par acte sous seing privé, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, n'est pas de statut réel. Il est établi par décision en assemblée générale et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires. Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans les registres reprenant les procès-verbaux de ces assemblées générales.

## **TITRE I : ACTE DE BASE**

### **Généralités.**

Les dispositions du présent titre touchant au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire de l'immeuble ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, sans distinction, statuant à l'unanimité des mille voix attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant l'immeuble.

### **CHAPITRE UN.**

#### **DIVISION DE L'IMMEUBLE.**

La Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° " a fait établir par le bureau d'architecture Henri Montois, à Bruxelles (1050 Bruxelles), Avenue Maurice, 1, les plans de l'immeuble à placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Ces plans, prévoyant la construction d'un immeuble comprenant deux sous-sols, un rez-de-chaussée et six étages, ont été soumis aux services de l'administration communale et de l'urbanisme compétents.

Ils ont été approuvés par ces administrations et un permis d'urbanisme a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Woluwé-Saint-Lambert, le neuf janvier deux mil un, sous le numéro 16.744.

Ce permis d'urbanisme restera annexé aux présentes.

La Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° " s'oblige à respecter les conditions imposées par ledit permis d'urbanisme.

Cet exposé fait, les comparantes déclarent vouloir placer l'immeuble à ériger ainsi que le terrain, sous le régime de la copropriété et de l'indivision force, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et ainsi le diviser en lots privatifs, constituant chacun une propriété distincte avec comme accessoires, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces divers lots privatifs.

La répartition des quotités dans les parties communes de l'immeuble entre les diverses entités privatives composant l'immeuble a été établie en tenant compte des valeurs intrinsèques et de l'utilité objective respectives de ces entités privatives.

#### Quatrième Rôle.

La division de l'immeuble se fait sur base des plans qui resteront ci-annexés, savoir :

- ▶ le plan numéro 02 étant le plan de localisation - situation;
- ▶ le plan numéro 03 étant le plan d'implantation et des coupes profils;
- ▶ le plan numéro 04 étant le plan du deuxième sous-sol;
- ▶ le plan numéro 05 étant le plan du premier sous-sol;
- ▶ le plan numéro 06 étant le plan du rez-de-chaussée;
- ▶ le plan numéro 07 étant le plan des étages 1 et 4;
- ▶ le plan numéro 08 étant le plan des étages 2 et 3;
- ▶ le plan numéro 09 étant le plan de l'étage 5;
- ▶ le plan numéro 10 étant le plan de l'étage 6;
- ▶ le plan numéro 11 étant le plan de la toiture;
- ▶ le plan numéro 12 étant le plan de la façade sud-est (façade avant);
- ▶ le plan numéro 13 étant le plan de la façade sud-ouest (façade latérale);
- ▶ le plan numéro 14 étant le plan de la façade nord-est (façade arrière);
- ▶ le plan numéro 15 étant le plan de la façade nord-est (façade latérale);
- ▶ le plan numéro 16 étant le plan de la coupe A-A;
- ▶ le plan numéro 17 étant le plan de la coupe B-B;
- ▶ le plan numéro 18 étant le schéma sanitaire colonne type.

La division de l'immeuble se fait sur base des plans susvantis.

L'immeuble comprend donc privativement des garages, des emplacements de parking, des locaux pour professions libérales et des unités d'habitation et se présente comme suit :

#### **DESCRIPTION DES PLANS.**

##### **Plan numéro 02.**

Le plan numéro 02 est le plan de localisation - situation.  
Ce plan ne nécessite aucune description.

##### **Plan numéro 03.**

Le plan numéro 03 est le plan d'implantation et des coupes profils.

Sur le plan d'implantation, on remarque :

- l'emplacement du bâtiment à construire;
- les zones de recul;
- l'accès vers les parkings;
- les rampes accès handicapés;

**Plan numéro 04.**

Le plan numéro 04 est le plan du deuxième sous-sol.

Sur ce plan, on remarque :

**A. Les parties communes ci-après :**

- la rampe d'accès aux garages et aux emplacements de parking venant du premier sous-sol;
- les aires de circulation et de manoeuvres pour accéder aux garages et aux emplacements de parking;
- un local comprenant séparateur d'hydrocarbures, pompe d'exhaure et chambre de disconnection;
- un sas desservant les caves situées dans l'aile gauche de l'immeuble lorsqu'on regarde celui-ci depuis la rue Konkel;
- l'escalier avec sa cage desservant les locaux pour profession libérale PLE1.0 et PLE3.0 et les appartements de type E;
- l'ascenseur avec sa cage desservant les locaux pour profession libérale PLE1.0 et PLE3.0 et les appartements de type E;
- un sas desservant les caves situées dans l'aile droite de l'immeuble lorsqu'on regarde celui-ci depuis la rue Konkel;
- l'escalier avec sa cage desservant les locaux pour profession libérale PLF2.0 et PLF4.0 et les appartements de type F;
- l'ascenseur avec sa cage desservant les locaux pour profession libérale PLF2.0 et PLF4.0 et les appartements de type F;
- les dégagements;
- les gaines, canalisations et aeras.

**B. Les parties privatives ci-après :**

\* Vingt-trois **caves** portant les numéros C.1E, C.2E, C.3E, C.4E, C.5E, C.6E, C.7E, C.8E, C.9E, C.10E, C.11E, C.12E, C.13E, C.14E, C.15E, C.16E, C.17E, C.18E, C.19E, C.20E, C.21E, C.22E et C.23E, situées dans l'aile gauche de l'immeuble lorsqu'on regarde celui-ci depuis la rue Konkel, comprenant chacune :

**a) en propriété privative et exclusive :**

Le local proprement dit avec sa porte.

**b) en copropriété et indivision forcée :**

un/millième indivis dans les parties communes dont le terrain.

Cinquième Rôle.

\* Quatorze caves portant les numéros C.24F, C.25F, C.26F, C.27F, C.28F, C.29F, C.30F, C.31F, C.32F, C.33F, C.34F, C.35F, C.36F et C.37F, situées dans l'aile droite de l'immeuble lorsqu'on regarde celui-ci depuis la rue Konkel, comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

\* les caves C.24F, C.25F, C.26F, C.27F, C.28F, C.29F, C.30F, C.31F, C.36F et C.37F, chacune : un/millième indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* la cave C.32F : deux/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* les caves C.33F, C.34F et C.35F, chacune : un et demi/millième indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* Six garages portant les numéros G.-2.1, G.-2.19, G.-2.22, G.-2.27, G.-2.28 et G.-2.32, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* Vingt-six emplacements de parking portant les numéros P.-2.2, P.-2.3, P.-2.4, P.-2.5, P.-2.6, P.-2.7, P.-2.8, P.-2.9, P.-2.10, P.-2.11, P.-2.12, P.-2.13, P.-2.14, P.-2.15, P.-2.16, P.-2.17, P.-2.18, P.-2.20, P.-2.21, P.-2.23, P.-2.24, P.-2.25, P.-2.26, P.-2.29, P.-2.30 et P.-2.31, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit tel qu'il sera délimité au sol par des lignes de peinture ou autres moyens de marquage.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

**Plan numéro 05.**

Le plan numéro 05 est le plan du premier sous-sol.

Sur ce plan, on remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- la rampe d'accès aux garages et aux emplacements de parking venant du rez-de-chaussée;

- la rampe d'accès aux garages et aux emplacements de parking conduisant au deuxième sous-sol;

- les aires de circulation et de manoeuvres pour accéder aux garages et aux emplacements de parking;
- un local rangement vélos;
- un local poubelles;
- un sas desservant les caves situées dans l'aile gauche de l'immeuble lorsqu'on regarde celui-ci depuis la rue Konkel;
- l'escalier avec sa cage desservant les locaux pour profession libérale PLE1.0 et PLE3.0 et les appartements de type E;
- l'ascenseur avec sa cage desservant les locaux pour profession libérale PLE1.0 et PLE3.0 et les appartements de type E;
- un local compteurs eau;
- un local ventilation;
- un local compteurs électricité;
- un sas desservant les caves situées dans l'aile droite de l'immeuble lorsqu'on regarde celui-ci depuis la rue Konkel;
- l'escalier avec sa cage desservant les locaux pour profession libérale PLF2.0 et PLF4.0 et les appartements de type F;
- l'ascenseur avec sa cage desservant les locaux pour profession libérale PLF2.0 et PLF4.0 et les appartements de type F;
- un local technique;
- un local compteurs électricité;
- les gaines, canalisations et aéras.

B. Les parties privatives ci-après :

\* Trois **caves** portant les numéros C.1E, C.2E et C.3E, situées dans l'aile gauche de l'immeuble lorsqu'on regarde celui-ci depuis la rue Konkel, comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

un/millième indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* Douze **caves** portant les numéros C.4F, C.5F, C.6F, C.7F, C.8F, C.9F, C.10F, C.11F, C.12F, C.13F, C.14F et C.15F, situées dans l'aile droite de l'immeuble lorsqu'on regarde celui-ci depuis la rue Konkel, comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

\* les caves C.4F, C.5F, C.6F, C.7F, C.8F, C.9F, C.11F, C.12F, C.13F, C.14F et C.15F, chacune : un/millième indivis dans les parties communes dont le terrain.

### Sixième Rôle.

\* la cave C.10F : deux/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* Quatre garages portant les numéros G.-1.18, G.-1.21, G.-1.22 et G.-1.27, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* Vingt-six emplacements de parking portant les numéros P.-1.1, P.-1.2, P.-1.3, P.-1.4, P.-1.5, P.-1.6, P.-1.7, P.-1.8, P.-1.9, P.-1.10, P.-1.11, P.-1.12, P.-1.13, P.-1.14, P.-1.15, P.-1.16, P.-1.17, P.-1.19, P.-1.20, P.-1.23, P.-1.24, P.-1.25, P.-1.26, P.-1.28, P.-1.29 et P.-1.30, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit tel qu'il sera délimité au sol par des lignes de peinture ou autres moyens de marquage.

b) en copropriété et indivision forcée :

\* Les emplacements P.-1.1, P.-1.2, P.-1.3, P.-1.4, P.-1.5, P.-1.6, P.-1.7, P.-1.8, P.-1.9, P.-1.10, P.-1.11, P.-1.12, P.-1.13, P.-1.14, P.-1.15, P.-1.16, P.-1.17, P.-1.19, P.-1.20, P.-1.23, P.-1.24, P.-1.25, P.-1.26, P.-1.28 et P.-1.29, chacun : trois/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'emplacement P.-1.30 : quatre et demis/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

### Plan numéro 06.

Le plan numéro 06 est le plan du rez-de-chaussée.

Sur ce plan, on remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- une zone de non bâtie située à front de la rue Konkel, ainsi que le long des façades gauche et droite de l'immeuble, affectée à usage de jardin arboré qui devra être entretenu à frais communs par un jardinier désigné par la copropriété.

*Observation :*

*Le promoteur se réserve toutefois le droit d'attribuer, à titre de servitude gratuite, la jouissance privative et exclusive de cette zone, en tout ou en partie, aux propriétaires des parties privatives attenantes, à charge pour ces derniers d'en supporter les frais d'aménagement et d'entretien.*

- les jardins en façade arrière jusqu'à la bande réservée aux sapeurs-pompiers et démolisseurs.

***Observation :***

*Ces jardins constituent des parties communes de l'immeuble dont la jouissance privative et exclusive est réservée à titre de servitude gratuite aux occupants des parties privatives auxquelles ces jardins ou les parties de ceux-ci sont comme dit ci-après, affectées.*

*Les jardins dont il s'agit devront conserver leur destination d'agrément et il ne pourra y être érigé aucune construction, même en matériaux légers.*

*Les frais d'aménagement des dits jardins, approuvés au préalable par le promoteur, seront à charge des propriétaires ou occupants des parties privatives auxquels la jouissance privative et exclusive des parties des dits jardins est rattachée.*

*Les frais d'entretien des dits jardins, qui devront conserver un caractère décoratif en rapport avec le standing de l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base, seront à charge des propriétaires ou occupants des parties privatives auxquelles la jouissance privative et exclusive des parties des dits jardins est rattachée.*

- La zone arborée dépassant la limite de la haie vive limitant la zone accès pour déménagement ainsi que la grille d'accès à la zone déménagement.

- Les escaliers vers les entrées de l'immeuble.
- L'accès vers les garages et emplacements de parking.
- Les rampes accès handicapés.
- Le hall d'entrée desservant les locaux pour profession libérale PLE1.0 et PLE3.0 ainsi que les appartements de type E.
- L'escalier avec sa cage desservant les locaux pour profession libérale PLE1.0 et PLE3.0 ainsi que les appartements de type E.
- L'ascenseur avec sa cage desservant les locaux pour profession libérale PLE1.0 et PLE3.0 ainsi que les appartements de type E.

- Le local voiture enfants à usage des occupants des appartements de type E.

- Le hall d'entrée desservant les locaux pour profession libérale PLE2.0 et PLE4.0 ainsi que les appartements de type F.
- L'escalier avec sa cage desservant les locaux pour profession libérale PLE2.0 et PLE4.0 ainsi que les appartements de type F.

- L'ascenseur avec sa cage desservant les locaux pour profession libérale PLE2.0 et PLE4.0 ainsi que les appartements de type F.

- Le local voiture enfants à usage des occupants des appartements de type F.

## Septième Rôle.

- Les gaines, canalisations et aéras.

**B. Les parties privatives ci-après :**

\* L'appartement de type " E1 ", dénommé " appartement E1.0 ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, débarras, salle de bains, chambre numéro 1, chambre numéro 2 avec salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

quatorze/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " E2 ", dénommé " appartement E2.0 ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, local boiler, chambre numéro 1 avec terrasse et salle de bains, chambre numéro 2 avec terrasse et salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

treize/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive de la partie de jardin en façade arrière se trouvant dans le prolongement de l'appartement, aux conditions décrites ci-avant.

\* L'appartement de type " E3 ", dénommé " appartement E3.0 ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, chambre avec terrasse et salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

huit/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive de la partie de jardin en façade arrière se trouvant dans le prolongement de l'appartement, aux conditions décrites ci-avant.

\* L'entité privative de type " PLE ", dénommée " entité privative PLE1.0 ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall, un local à usage de profession libérale avec terrasse, un water-closet, une cuisine.

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive de la partie de jardin en façade arrière se trouvant dans le prolongement de la dite entité, aux conditions décrites ci-avant.

\* L'**entité privative** de type " PLE ", dénommée " **entité privative PLE3.0** ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un local à usage de profession libérale avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'**appartement** de type " F1 ", dénommé " **appartement F1.0** ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, salle de bains, chambre numéro 1, chambre numéro 2 avec salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

quatorze/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'**appartement** de type " F2 ", dénommé " **appartement F2.0** ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, water-closet et local boiler, living avec terrasse et coin cuisine, salle de bains, chambre numéro 1 avec terrasse, chambre numéro 2 avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

douze/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive de la partie de jardin en façade arrière se trouvant dans le prolongement de l'appartement, aux conditions décrites ci-avant.

\* L'**appartement** de type " F3 ", dénommé " **appartement F3.0** ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, living avec terrasse et coin cuisine, salle de douche avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive de la partie de jardin en façade arrière se trouvant dans le prolongement de l'appartement, aux conditions décrites ci-avant.

\* L'**appartement** de type " F4 ", dénommé " **appartement F4.0** ", comprenant :

#### Huitième Rôle.

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, living avec terrasse et coin cuisine, salle de douche avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive de la partie de jardin en façade arrière se trouvant dans le prolongement de l'appartement, aux conditions décrites ci-avant.

\* L'**entité privative** de type " PLF ", dénommée " **entité privative PLF.2** ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall, un local à usage de profession libérale avec terrasse, un water-closet, une cuisine.

b) en copropriété et indivision forcée :

sept/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive de la partie de jardin en façade arrière se trouvant dans le prolongement de la dite entité, aux conditions décrites ci-avant.

\* L'**entité privative** de type " PLF ", dénommée " **entité privative PLF.4** ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un local à usage de profession libérale avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

#### Plan numéro 07.

Le plan numéro 07 est le dessin de l'étage-type lequel se reproduit au **premier étage** et au **quatrième étage**.

A chacun de ces étages, on remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- Le palier desservant l'ascenseur et l'escalier vers les appartements de type E.

- L'escalier avec sa cage desservant les appartements de type E.

- L'ascenseur avec sa cage desservant les appartements de type E.

- Le palier desservant l'ascenseur et l'escalier vers les appartements de type F.

- L'escalier avec sa cage desservant les appartements de type F.

- L'ascenseur avec sa cage desservant les appartements de type F.

- Les gaines, canalisations et aéras.

B. Les parties privatives ci-après :

\* L'appartement de type " E1 ", dénommé " appartement E1.1 " au premier étage et " appartement E1.4 " au quatrième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, débarras, hall de nuit, salle de bains, chambre numéro 1, chambre numéro 2 avec terrasse et salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

quatorze/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " E2 ", dénommé " appartement E2.1 " au premier étage et " appartement E2.4 " au quatrième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, buanderie, local boiler, chambre numéro 1 avec salle de bains, chambre numéro 2 avec salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

treize/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " E3 ", dénommé " appartement E3.1 " au premier étage et " appartement E3.4 " au quatrième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, chambre avec terrasse et salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

huit/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " E4 ", dénommé " appartement E4.1 " au premier étage et " appartement E4.4 " au quatrième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, débarras, chambre avec terrasse et salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " E5 " dénommé " appartement E5.1 " au premier étage et " appartement E5.4 " au quatrième étage, comprenant chacun :

## Neuvième Rôle.

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, débarras, living avec terrasse et coin cuisine, débarras, chambre avec salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " E6 " dénommé " appartement E6.1 " au premier étage et " appartement E6.4 " au quatrième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, salle de douche, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine.

b) en copropriété et indivision forcée :

six/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " F1 ", dénommé " appartement F1.1 " au premier étage et " appartement F1.4 " au quatrième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, chambre numéro 1 avec salle de douche, chambre numéro 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

quatorze/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " F2 ", dénommé " appartement F2.1 " au premier étage et " appartement F2.4 " au quatrième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, water-closet et local boiler, living avec terrasse et coin cuisine, salle de bains, chambre numéro 1 avec terrasse, chambre numéro 2 avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

quatorze/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " F3 ", dénommé " appartement F3.1 " au premier étage et " appartement F3.4 " au quatrième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, living avec terrasse et coin cuisine, salle de douche avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " F4 ", dénommé " appartement F4.1 " au premier étage et " appartement F4.4 " au quatrième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, living avec terrasse et coin cuisine, salle de douche avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " F5 ", dénommé " appartement F5.1 " au premier étage et " appartement F5.4 " au quatrième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, salle de bains, chambre numéro 1 avec terrasse, salle de douche, chambre numéro 2 avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

quinze/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " F6 ", dénommé " appartement F6.1 " au premier étage et " appartement F6.4 " au quatrième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, débarras, chambre avec salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

**Plan numéro 08.**

Le plan numéro 08 est le dessin de l'étage-type lequel se reproduit au deuxième étage et au troisième étage.

A chacun de ces étages, on remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- Le palier desservant l'ascenseur et l'escalier vers les appartements de type E.

- L'escalier avec sa cage desservant les appartements de type E.

- L'ascenseur avec sa cage desservant les appartements de type E.

- Le palier desservant l'ascenseur et l'escalier vers les appartements de type F.

## Dixième Rôle.

- L'escalier avec sa cage desservant les appartements de type F.

- L'ascenseur avec sa cage desservant les appartements de type F.

- Les gaines, canalisations et aéras.

B. Les parties privatives ci-après :

\* L'appartement de type " E1 ", dénommé " appartement E1.2 " au deuxième étage et " appartement E1.3 " au troisième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, débarras, hall de nuit, salle de bains, chambre numéro 1, chambre numéro 2 avec salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

quatorze/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " E2 ", dénommé " appartement E2.2 " au deuxième étage et " appartement E2.3 " au troisième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, local boiler, chambre numéro 1 avec salle de bains, chambre numéro 2 avec salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

treize/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " E3 ", dénommé " appartement E3.2 " au deuxième étage et " appartement E3.3 " au troisième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, chambre avec salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

huit/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " E4 ", dénommé " appartement E4.2 " au deuxième étage et " appartement E4.3 " au troisième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, vestiaire, local boiler, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, débarras, chambre avec salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " E5 " dénommé " appartement E5.2 " au deuxième étage et " appartement E5.3 " au troisième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, débarras, chambre avec salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " E6 " dénommé " appartement E6.2 " au deuxième étage et " appartement E6.3 " au troisième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, water-closet, salle de douche, living avec terrasse et coin cuisine.

b) en copropriété et indivision forcée :

six/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " F1 ", dénommé " appartement F1.2 " au deuxième étage et " appartement F1.3 " au troisième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, chambre numéro 1 avec terrasse et salle de douche, salle de bains, chambre numéro 2.

b) en copropriété et indivision forcée :

quatorze/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " F2 ", dénommé " appartement F2.2 " au deuxième étage et " appartement F2.3 " au troisième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, water-closet et local boiler, living avec terrasse et coin cuisine, salle de bains, chambre numéro 1 avec terrasse, chambre numéro 2 avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

quatorze/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " F3 ", dénommé " appartement F3.2 " au deuxième étage et " appartement F3.3 " au troisième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

## Onzième Rôle.

Hall de jour, local boiler, salle de douche avec water-closet, living avec terrasse et coin cuisine.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " F4 ", dénommé " appartement F4.2 " au deuxième étage et " appartement F4.3 " au troisième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, salle de douche avec water-closet, living avec terrasse et coin cuisine.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " F5 ", dénommé " appartement F5.2 " au deuxième étage et " appartement F5.3 " au troisième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, salle de bains, chambre numéro 1 avec terrasse, salle de douche, chambre numéro 2.

b) en copropriété et indivision forcée :

quinze/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " F6 ", dénommé " appartement F6.2 " au deuxième étage et " appartement F6.3 " au troisième étage, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, débarras, chambre avec salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

**Plan numéro 09.**

Le plan numéro 09 est le dessin du cinquième étage.

On y remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- Le palier desservant l'ascenseur et l'escalier vers les appartements de type E.

- L'escalier avec sa cage desservant les appartements de type E.

- L'ascenseur avec sa cage desservant les appartements de type E.

- Le palier desservant l'ascenseur et l'escalier vers les appartements de type F.

- L'escalier avec sa cage desservant les appartements de type F.

- L'ascenseur avec sa cage desservant les appartements de type F.

- Les gaines, canalisations et aéras.

B. Les parties privatives ci-après :

\* L'appartement de type " E1 ", dénommé " appartement E1.5 ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, living avec terrasse et cuisine, débarras, hall de nuit, salle de bains, chambre numéro 1, chambre numéro 2 avec salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

quatorze/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " E2 ", dénommé " appartement E2.5 ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, local boiler, chambre numéro 1 avec salle de bains, chambre numéro 2 avec salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

treize/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " E3 ", dénommé " appartement E3.5 ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, chambre avec terrasse et salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

huit/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " E4 ", dénommé " appartement E4.5 ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, débarras, chambre avec terrasse et salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

## Douzième Rôle.

\* L'appartement de type " E5 ", dénommé " appartement E5.5 ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, débarras, chambre avec salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " F3 ", dénommé " appartement F3.5 ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, living avec terrasse et coin cuisine, salle de douche avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " F4 ", dénommé " appartement F4.5 ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, living avec terrasse et coin cuisine, salle de douche avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " F6 ", dénommé " appartement F6.5 ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, local boiler, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, débarras, chambre avec salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " F7 ", dénommé " appartement F7.5 ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, water-closet, salle à manger avec terrasse, cuisine avec terrasse, salon avec terrasse, hall de nuit, salle de bains, chambre numéro 1, chambre numéro 2 avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix-sept/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " F8 ", dénommé " appartement F8.5 ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, water-closet, living avec terrasse et coin cuisine, salle de bains avec boiler, chambre avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

onze/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

**Plan numéro 10.**

Le plan numéro 10 est le dessin du sixième étage.

On y remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- Le palier desservant l'ascenseur et l'escalier vers les appartements de type E.

- L'escalier avec sa cage desservant les appartements de type E.

- L'ascenseur avec sa cage desservant les appartements de type E.

- Le palier desservant l'ascenseur et l'escalier vers les appartements de type F.

- L'escalier avec sa cage desservant les appartements de type F.

- L'ascenseur avec sa cage desservant les appartements de type F.

- La machinerie de l'ascenseur desservant les appartements de type F.

- Les gaines, canalisations et aéras.

B. Les parties privatives ci-après :

\* L'appartement de type " E7 ", dénommé " appartement E7.6 ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, water-closet, salon avec terrasse, cuisine et salle à manger avec terrasse, local boiler, hall de nuit, salle de bains, chambre numéro 1 avec terrasse, chambre numéro 2 avec terrasse et salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

seize/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

\* L'appartement de type " E8 ", dénommé " appartement E8.6 ", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, water-closet numéro 1, living avec terrasse et coin cuisine, hall de nuit, water-closet numéro 2, local boiler, salle de bains, chambre numéro 1 avec terrasse, chambre numéro 2 avec terrasse.

## Treizième Rôle.

b) en copropriété et indivision forcée :  
quinze/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

**Plan numéro 11.**

Le plan numéro 11 est le dessin de la toiture.

Ce plan ne nécessite pas de description.

Toutefois, cette toiture pourra être aménagée en tout ou en partie en terrasses.

Ces terrasses, lesquelles seront accessibles par escalier interne ou externe, sous peine de conception approuvée préalablement par les autorités urbanistiques et par le promoteur, seront attribuées en jouissance privative et exclusive aux propriétaires d'un appartement au sixième étage et seront concrétisées par plan approuvé lors de chaque passation d'acte de vente et aux conditions d'entretien dont question ci-après.

L'aménagement de la terrasse (balustrade, escalier, revêtement) sera à charge du propriétaire de l'appartement auquel sera rattachée ladite terrasse.

La toiture devra rester accessible pour son entretien.

Elle doit également servir de moyens d'évacuation et de possibilité d'emménagement et de déménagement.

**Plan numéro 12.**

Le plan numéro 12 est le dessin de la façade sud-est (façade avant).

Ce plan ne nécessite pas de description.

**Plan numéro 13.**

Le plan numéro 13 est le dessin de la façade sud-ouest (façade latérale).

Ce plan ne nécessite pas de description.

**Plan numéro 14.**

Le plan numéro 14 est le dessin de la façade nord-ouest (façade arrière).

Ce plan ne nécessite pas de description.

**Plan numéro 15.**

Le plan numéro 15 est le dessin de la façade nord-est (façade latérale).

Ce plan ne nécessite pas de description.

**Plan numéro 16.**

Le plan numéro 16 est le dessin de la coupe A-A.  
Ce plan ne nécessite pas de description.

**Plan numéro 17.**

Le plan numéro 16 est le dessin de la coupe B-B.  
Ce plan ne nécessite pas de description.

**Plan numéro 18.**

Le plan numéro 18 est le schéma sanitaire colonne type.  
Ce plan ne nécessite pas de description.

**VARIANTES.**

La Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° " souhaite prévoir la possibilité de réaliser dans le cadre de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du onze janvier mil neuf cent nonante-six, permettant de faire des travaux de transformation intérieurs ou des travaux d'aménagement de locaux, à la condition que la stabilité de l'immeuble ne soit pas mise en danger et pour autant que ces travaux n'impliquent la solution d'aucun problème de construction proprement dite, ni le changement de l'affectation, ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment, sans qu'il soit nécessaire d'introduire une demande de permis d'urbanisme modificatif, au niveau des étages, des variantes en se réservant le droit :

a) de cloisonner chaque plateau au mieux des convenances des acquéreurs intéressés, de modifier la distribution des locaux à l'intérieur des entités privatives, comme elle le jugera opportun, de diviser et de combiner les parties privatives et/ou communes d'un ou plusieurs niveaux ou même de niveaux différents, suivant les variantes qu'elle estimera utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives sans que cette modification soit considérée comme un changement de quotités des parties communes dans le sens de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, exigeant pour une modification de la redistribution des quotités de la copropriété une décision prise à l'unanimité de l'assemblée générale des copropriétaires, pour autant que la Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° " respecte les critères suivants :

- le nombre de millièmes par niveau reste inchangé;

Quatorzième Rôle.

- le nombre de millièmes dans les parties communes à ajouter ou à déduire par variante se calcule sur la même base que l'attribution des millièmes dans le présent acte.

Les modifications dans la distribution des quotités dans les parties communes devront obligatoirement être actées authentiquement et ne pourront, en aucun cas, affecter les ventes déjà réalisées et en plus chaque acte de vente d'une variante devra prévoir comme annexe un plan modificatif du niveau concerné.

b) d'effectuer pour ce faire, tous travaux voulus, y compris sur façades et accès.

Une variante créée conformément à ce qui précède doit être acceptée et s'impose à tous les copropriétaires.

Ne sont pas considérées comme modification aux statuts : la modification de la distribution intérieure d'un lot privatif, la séparation d'un lot privatif d'une façon autre que prévue originairement et, en général, toute adaptation qui ne donne pas lieu à modification de l'usage ou de la gestion des parties communes, ni à modification de la répartition des charges de la copropriété, ni la redistribution des quotités de la copropriété, à l'exception de ce qui est dit ci-dessous.

**TABLEAU INDiquANT LES DÉNOMINATION DES PARTIES PRIVATIVES AVEC LA QUOTE-PART DE CHACUNE DE CES PARTIES PRIVATIVES DANS LES PARTIES COMMUNES.**

	Référence	millièmes
Sous-sol - 2	C.1E	1
	C.2E	1
	C.3E	1
	C.4E	1
	C.5E	1
	C.6E	1
	C.7E	1
	C.8E	1
	C.9E	1
	C.10E	1
	C.11E	1
	C.12E	1
	C.13E	1
	C.14E	1
	C.15E	1
	C.16E	1
	C.17E	1

C.18E	1
C.19E	1
C.20E	1
C.21E	1
C.22E	1
C.23E	1
C.24F	1
C.25F	1
C.26F	1
C.27F	1
C.28F	1
C.29F	1
C.30F	1
C.31F	1
C.32F	2
C.33F	1.5
C.34F	1.5
C.35F	1.5
C.36F	1
C.37F	1
G.-2.1	5
P.-2.2	3
P.-2.3	3
P.-2.4	3
P.-2.5	3
P.-2.6	3
P.-2.7	3
P.-2.8	3
P.-2.9	3
P.-2.10	3
P.-2.11	3
P.-2.12	3
P.-2.13	3
P.-2.14	3
P.-2.15	3
P.-2.16	3
P.-2.17	3
P.-2.18	3
G.-2.19	5
P.-2.20	3
P.-2.21	3
G.-2.22	5
P.-2.23	3
P.-2.24	3
P.-2.25	3
P.-2.26	3

## Quinzième Rôle.

29

	G.-2.27	5
	G.-2.28	5
	P.-2.29	3
	P.-2.30	3
	P.-2.31	3
	G.-2.32	5
Sous-sol - 1	C.1E	1
	C.2E	1
	C.3E	1
	C.4F	1
	C.5F	1
	C.6F	1
	C.7F	1
	C.8F	1
	C.9F	1
	C.10F	2
	C.11F	1
	C.12F	1
	C.13F	1
	C.14F	1
	C.15F	1
	P.-1.1	3
	P.-1.2	3
	P.-1.3	3
	P.-1.4	3
	P.-1.5	3
	P.-1.6	3
	P.-1.7	3
	P.-1.8	3
	P.-1.9	3
	P.-1.10	3
	P.-1.11	3
	P.-1.12	3
	P.-1.13	3
	P.-1.14	3
	P.-1.15	3
	P.-1.16	3
	P.-1.17	3
	G.-1.18	5
	P.-1.19	3
	P.-1.20	3
	G.-1.21	5
	G.-1.22	5
	P.-1.23	3
	P.-1.24	3
	P.-1.25	3

	G.-1.27	5
	P.-1.28	3
	P.-1.29	3
	P.-1.30	4,5
<b>Rez-de-chaussée</b>	E1.0	14
	E2.0	13
	E3.0	8
	PLE1.0	9
	PLE3.0	9
	F1.0	14
	F2.0	12
	F3.0	5
	F4.0	5
	PLF2.0	7
	PLF4.0	10
<b>Premier étage</b>	E1.1	14
	E2.1	13
	E3.1	8
	E4.1	10
	E5.1	10
	E6.1	6
	F1.1	14
	F2.1	14
	F3.1	5
	F4.1	5
	F5.1	15
	F6.1	9
<b>Deuxième étage</b>	E1.2	14
	E2.2	13
	E3.2	8
	E4.2	10
	E5.2	10
	E6.2	6
	F1.2	14
	F2.2	14
	F3.2	5
	F4.2	5
	F5.2	15
	F6.2	9
<b>Troisième étage</b>	E1.3	14
	E2.3	13
	E3.3	8
	E4.3	10
	E5.3	10
	E6.3	6
	E1.3	14

	F2.3	14
	F3.3	5
	F4.3	5
	F5.3	15
	F6.3	9
<b>Quatrième étage</b>	E1.4	14
	E2.4	13
	E3.4	8
	E4.4	10
	E5.4	10
	E6.4	6
	F1.4	14
	F2.4	14
	F3.4	5
	F4.4	5
	F5.4	15
	F6.4	9
<b>Cinquième étage</b>	E1.5	14
	E2.5	13
	E3.5	8
	E4.5	10
	E5.5	10
	E6.5	6
	F3.5	5
	F4.5	5
	F6.5	9
	F7.5	17
	F8.5	11
<b>Sixième étage</b>	E7.6	16
	E8.6	15
<b>Total</b>		1.000

**CHAPITRE DEUX.**  
**STIPULATIONS PARTICULIÈRES - SERVITUDES.**

**DIVISION.**

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et de parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuée aux lots privatifs comme déterminé ci-dessus.

La quote-part de chacun des propriétaires de lots privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en millièmes pour former un total de mille/millièmes.

Ainsi, chaque entité privative comprendra d'une part le bien privatif proprement dit appartenant exclusivement au copropriétaire et d'autre part, la quote-part y afférante dans les parties communes, quote-part dont chaque copropriétaire n'est titulaire qu'en indivision forcée organisée avec les autres copropriétaires.

Les appartements et emplacements de parking se voient attribuer le nombre de millièmes préindiqué.

Le nombre de millièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires dans les parties communes, fixe sa contribution dans les charges communes, sous réserve de dispositions particulières qui pourraient être stipulées dans le règlement de copropriété dont il sera question ci-après.

Ce nombre de millièmes est déterminé en fonction de la valeur des différents lots privatifs, valeur établie en tenant compte notamment de la surface utile, de l'utilité objective et l'importance des lots privatifs, ainsi que de la valeur des parties communes dont ils ont le cas échéant la jouissance privative et exclusive.

La répartition ainsi fixée doit être acceptée par chaque copropriétaire et s'impose à tous les copropriétaires.

#### **SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE.**

La division de l'immeuble en parties privatives et communes peut amener entre les divers lots privatifs ainsi constitués, l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes si ces lots appartenaien à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la conception de l'immeuble, dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;

- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, et caetera...;

- du passage des canalisations et conduites de toute nature (conduits de cheminée, eau, énergie, communications, et caetera...);

- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore de l'usage des lieux.

Dix-septième Rôle.

**PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE DONT LA JOUSSANCE EXCLUSIVE EST RATTACHÉE A UNE PARTIE PRIVATIVE.**

**Terrasses.**

Les terrasses, incluses dans la description des parties privatives composant l'immeuble faisant l'objet du présent acte, constituent des parties communes de l'immeuble, dont la jouissance exclusive est réservée aux propriétaires ou occupants des appartements auxquels elles sont rattachées, sous peine de les faire entretenir à leurs frais exclusifs.

La réparation et le renouvellement éventuel de ces terrasses sont à charge de la copropriété, à l'exception du revêtement supérieur et des balustrades, dont l'entretien, les réparations et le renouvellement éventuel sont à charge du propriétaire des appartements auxquels elles sont rattachées.

Les propriétaires des dits appartements supporteront également, chacun en ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement des dites terrasses (autre que le revêtement supérieur), qui seraient causés par leur fait ou le fait de l'occupant de leur appartement.

Quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le syndic aura le droit de faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire défaillant, les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement lui incomitant en vertu de ce qui précède.

Les occupants des appartements dont il s'agit devront donner accès aux dites terrasses pour permettre d'y effectuer les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel.

**ACCÈS AUX GARAGES ET AUX EMPLACEMENTS DE PARKING.**

La possibilité d'accéder aux emplacements de parking et garages sans manœuvre n'est pas garantie par les sociétés comparantes.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des chemins d'accès, porte et rampes d'accès ainsi que des aires de circulation et de manœuvre, seront répartis entre les garages et emplacements de parking qu'ils desservent proportionnellement aux quotités indivises dans les parties communes rattachées auxdits garages et emplacements de parking.

I. Il est stipulé que la Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° " se réserve à titre personnel et gratuit, le droit d'aménager et de maintenir jusqu'au moment de la vente du dernier appartement, un " appartement-témoin ". Elle se réserve également le droit pour elle-même et ses représentants, et pour toutes personnes agréées ou invitées par elle, de se rendre en tout temps et pendant la même période, à cet appartement-témoin.

La Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° " n'interviendra pas dans le paiement des charges communes afférentes aux appartements/garages/emplacements de parking non vendus ni dans celles afférentes à l'appartement-témoin.

II. La Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° " pourrait être amenée à négocier avec les administrations ou régies compétentes, des conventions particulières concernant le raccordement gaz ou électricité; des cabines ou locaux pourraient devoir être installés et rester appartenir à l'administration ou à la régie compétente, ou pourraient encore devenir partie intégrante du patrimoine de la copropriété.

La Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° " se réserve en conséquence :

1) le droit de signer toutes conventions avec les autorités compétentes sur ce point;

2) le droit de reconnaître aux locaux ou cabines intéressés, le caractère de propriété privative de l'autorité co-contractante, sans attribution d'une quotité indivise quelconque, lui donnant au contraire, droit d'accès à la dite construction aux clauses et conditions jugées indispensables par l'autorité compétente.

3) le droit de conclure tout bail emphytéotique en agissant soit en qualité de mandataire de tous les copropriétaires si la signature de ce bail doit intervenir avant la nomination du syndic de la copropriété, soit avec le concours du syndic de l'immeuble représentant l'association des copropriétaires, une fois que celui-ci aura été désigné.

Le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans l'immeuble est, par ailleurs, considéré comme la ratification de la présente stipulation, avec mandat exprès permettant, si nécessaire, l'application des règles de la procuration authentique.

#### **MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE.**

La Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° " déclare réserver à son profit exclusif, tant qu'elle sera propriétaire de lots privatifs dans l'immeuble et dans le respect des conditions légales, le droit :

Dix-huitième Rôle.

1° de changer seule les quotités respectives dans les parties communes, des appartements et autres lots, mais seulement pour les parties privatives de l'immeuble dont elle reste propriétaire, et pour autant que le nombre total de quotités dans les parties communes affectées au niveau modifié demeure inchangé.

La composition des parties privatives n'a pour le surplus rien de définitif; elle pourra être modifiée, même en cours de construction, sans le concours des copropriétaires de l'immeuble pour les lots dont elles reste propriétaire, en exécution du cahier des charges régissant la vente, des règlements des autorités compétentes ou même dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière de l'immeuble.

2° de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre et d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

3° de réunir deux ou plusieurs lots privatifs.

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

En outre, au cas où la solidité ou le bon avancement ou fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, la Société Anonyme "N.V. J. HANSEN & C°" pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'elle jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun.

**MANDAT.**

La Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° " est habilitée à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservée en vertu des dispositions reprises au présent chapitre.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires de l'immeuble était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes gracieusement et à première demande.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent, mandat irrévocable à Monsieur Johan HANSEN, administrateur de sociétés, demeurant à Everberg, Everslaan, 36, de les représenter à la signature de ces actes.

Et d'un même contexte, la Société Anonyme "GRIMMO", représentée comme dit est et la Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° ", représentée comme dit est, déclarent constituer pour mandataires, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément :

a. Monsieur Marc PAELEMAN, prénomé;

- b. Monsieur Johan HANSEN, prénommé;
- c. Monsieur José DESMET, conseiller immobilier, demeurant à Meise, Oratoriënlaan, 13.
- d. Madame Marie-Claude PHILIPPEKIN, premier clerc de notaire, demeurant à Auderghem, Boulevard des Invalides, 91/93, épouse de Monsieur Jean-Luc VAN WAES.

A qui elles donnent pouvoir de pour elles et en leur nom, vendre tout ou partie du terrain ci-avant décrit et tout ou partie des constructions ci-avant décrites, moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

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 toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le conservateur des hypothèques 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 priviléges et d'hypothèques.

Faire dresser tous actes de base complémentaires ou rectificatifs, conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

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

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

#### **CONDITIONS RÉGISSANT LA VENTE.**

##### **A. Conditions générales des ventes soumises à la loi Breyne.**

La vente d'un appartement sur plan ou en cours de construction de l'immeuble devra faire nécessairement l'objet d'un compromis de vente conforme aux dispositions de la loi du trois mai mil neuf cent nonante-trois, modifiant la loi Breyne du neuf juillet mil neuf cent septante et un.

### Dix-neuvième Rôle.

En outre, chaque vente se fera obligatoirement et expressément aux conditions générales de ventes, lesquelles sont reprises dans un cahier des charges particulier qui restera ci-annexé après avoir été signé par les comparants et Nous, Notaire, mais ne sera pas transcrit.

#### **B. Cahier des charges.**

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

La Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° " pourra remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition toutefois que les matériaux employés soient de qualité comparable à celle des matériaux prévus d'origine.

Ce cahier général des charges demeurera annexé aux présentes, après avoir été signé par les sociétés comparantes et Nous, Notaire.

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

### **TITRE II : RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

La Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° " a fait établir un règlement de copropriété, destiné à régir l'immeuble.

Ce règlement de copropriété constitue l'annexe I du présent acte. Il en fait partie intégrante et sera transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Les dispositions du présent titre qui touchent au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire de l'immeuble ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de l'immeuble, statuant à l'unanimité des mille voix attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant l'immeuble.

Les autres dispositions du présent titre pourront être modifiées, aux conditions prévues par la loi et/ou les présents statuts, lorsque celles-ci sont plus strictes que les majorités légales.

Toute modification devra faire l'objet d'un acte authentique à transcrire à la conservation des hypothèques.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base et plus spécialement du règlement de copropriété qui s'y trouve annexé, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété signé " ne varietur " par les comparantes et Nous, Notaire, demeurera ci-annexé.

#### **DISPOSITIONS FINALES.**

##### **1. Contradiction avec la loi.**

Au cas où les dispositions spéciales ou règlements établis par une autorité légale seraient en contradiction avec ce qui précède, ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les parties.

##### **2. Divers.**

Il sera délivré une copie du présent acte qui constitue le statut de l'immeuble, aux frais des intéressés qui le demandent.

Il devra être fait mention du présent statut de l'immeuble dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble, ou il sera fait tout au moins mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés, qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise. A défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble.

## Vingtième Rôle.

**3. Disposition transitoire.**

a. Dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents de lots dans l'immeuble et que les présents statuts de la copropriété auront été transcrits au bureau des hypothèques compétent, l'association formée par ces copropriétaires, acquérera la personnalité juridique, sous la dénomination " association des copropriétaires " suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble.

Elle aura son siège dans l'immeuble.

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les compétences, les modes de dissolution et de liquidation de cette association des copropriétaires, il est référé aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et au règlement de copropriété ci-annexé.

b. La première assemblée générale des copropriétaires sera convoquée par et à l'initiative de la Société Anonyme " N.V. J. HANSEN & C° " dès lors que les parties communes de l'immeuble seront en état d'être réceptionnées provisoirement.

**4. Lois et usages.**

Les copropriétaires sont censés avoir parfaite connaissance:

a) des dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, complétant les dispositions du Code Civil, telle que modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre concernant la copropriété, auxquelles il sera référé pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent statut immobilier.

b) des avantages et des inconvénients découlant des précisions et accords, fixés par le présent acte et ceux découlant de la situation de l'indivision et de la copropriété forcée.

**5. Frais du présent acte.**

La quote-part des acquéreurs dans les frais du présent acte contenant les statuts de la copropriété et ses annexes constituant une charge commune et répartie comme telle, est fixée forfaitairement à seize mille francs par appartement et/ou entité privative et à trois mille francs par garage et par emplacement de parking.

**6. Dispense d'inscription d'office.**

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

**7. Election de domicile.**

Pour l'exécution des présentes, les comparantes font  
élection de domicile en leur siège susindiqué.

**DONT ACTE.**

Fait et passé date et lieu que dessus.

Après lecture intégrale des mentions visées par la loi et des modifications éventuelles intervenues depuis la communication du projet d'acte, et après lecture partielle des autres clauses, les sociétés comparantes déclarant en avoir reçu communication au moins cinq jours ouvrables auparavant et en bien comprendre la teneur, les sociétés comparantes, représentées comme dit est, ont signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

Enregistré Dix-neuf Rôles un Renvoi  
au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 12.3.2001  
Vol 22 Fol 20 Case 14

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur p.r. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

**ANNEXES****SUIVENT LES PLANS****1. PLAN 02 LOCALISATION - SITUATION**

(Suivent les signatures)

Enregistré Un Rôle sans Renvoi  
au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 12.3.2001  
Vol 6 Fol 30 Case 26

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur p.r. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

**2. PLAN 03 IMPLANTATION ET COUPES PROFILS**

(Suivent les signatures)

Enregistré Un Rôle sans Renvoi  
au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 12.3.2001  
Vol 6 Fol 30 Case 26

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur p.r. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

**3. PLAN 04 DEUXIEME SOUS-SOL**

(Suivent les signatures)

Enregistré Un Rôle sans Renvoi  
au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 12.3.2001  
Vol 6 Fol 30 Case 26

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur p.r. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

Vingt et unième Rôle.

4. PLAN 05 PREMIER SOUS-SOL

(Suivent les signatures)

Enregistré Un Rôle sans Renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 12.3.2001

Vol 6 Fol 30 Case 26

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur p.r. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

5. PLAN 06 REZ-DE-CHAUSSEE

(Suivent les signatures)

Enregistré Un Rôle sans Renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 12.3.2001

Vol 6 Fol 30 Case 26

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur p.r. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

6. PLAN 07 ETAGE + 1 - ETAGE + 4

(Suivent les signatures)

Enregistré Un Rôle sans Renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 12.3.2001

Vol 6 Fol 30 Case 26

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur p.r. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

7. PLAN 08 ETAGE + 2 - ETAGE + 3

(Suivent les signatures)

Enregistré Un Rôle sans Renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 12.3.2001

Vol 6 Fol 30 Case 26

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur p.r. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

8. PLAN 09 ETAGE +5

(Suivent les signatures)

Enregistré Un Rôle sans Renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 12.3.2001

Vol 6 Fol 30 Case 26

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur p.r. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

9. PLAN 10 ETAGE + 6

(Suivent les signatures)

Enregistré Un Rôle sans Renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 12.3.2001

Vol 6 Fol 30 Case 26

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur p.r. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

10. PLAN 11 TOITURES

(Suivent les signatures)

Enregistré Un Rôle sans Renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 12.3.2001

Vol 6 Fol 30 Case 26

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur p.r. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

11. PLAN 12 FACADE SUD-EST-FACADE AVANT

(Suivent les signatures)

Enregistré Un Rôle sans Renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 12.3.2001

Vol 6 Fol 30 Case 26

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur p.r. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

12. PLAN 13 FACADE SUD-OUEST - FACADE LATERALE

(Suivent les signatures)

Enregistré Un Rôle sans Renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 12.3.2001

Vol 6 Fol 30 Case 26

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur p.r. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

13. PLAN 14 FACADE NORD-OUEST - FACADE ARRIERE

(Suivent les signatures)

Enregistré Un Rôle sans Renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 12.3.2001

Vol 6 Fol 30 Case 26

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur p.r. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

14. PLAN 15 FACADE NORD-EST - FACADE LATERALE

(Suivent les signatures)

Enregistré Un Rôle sans Renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 12.3.2001

Vol 6 Fol 30 Case 26

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur p.r. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

15. PLAN 16 COUPE A - A

(Suivent les signatures)

Enregistré Un Rôle sans Renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 12.3.2001

Vol 6 Fol 30 Case 26

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur p.r. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

Vingt-deuxième Rôle.

16. PLAN 17 COUPE B - B

(Suivent les signatures)

Enregistré Un Rôle sans Renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 12.3.2001

Vol 6 Fol 30 Case 26

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur p.r. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

17. PLAN 18 SCHEMA SANITAIRE COLONNE TYPE

(Suivent les signatures)

Enregistré Un Rôle sans Renvoi

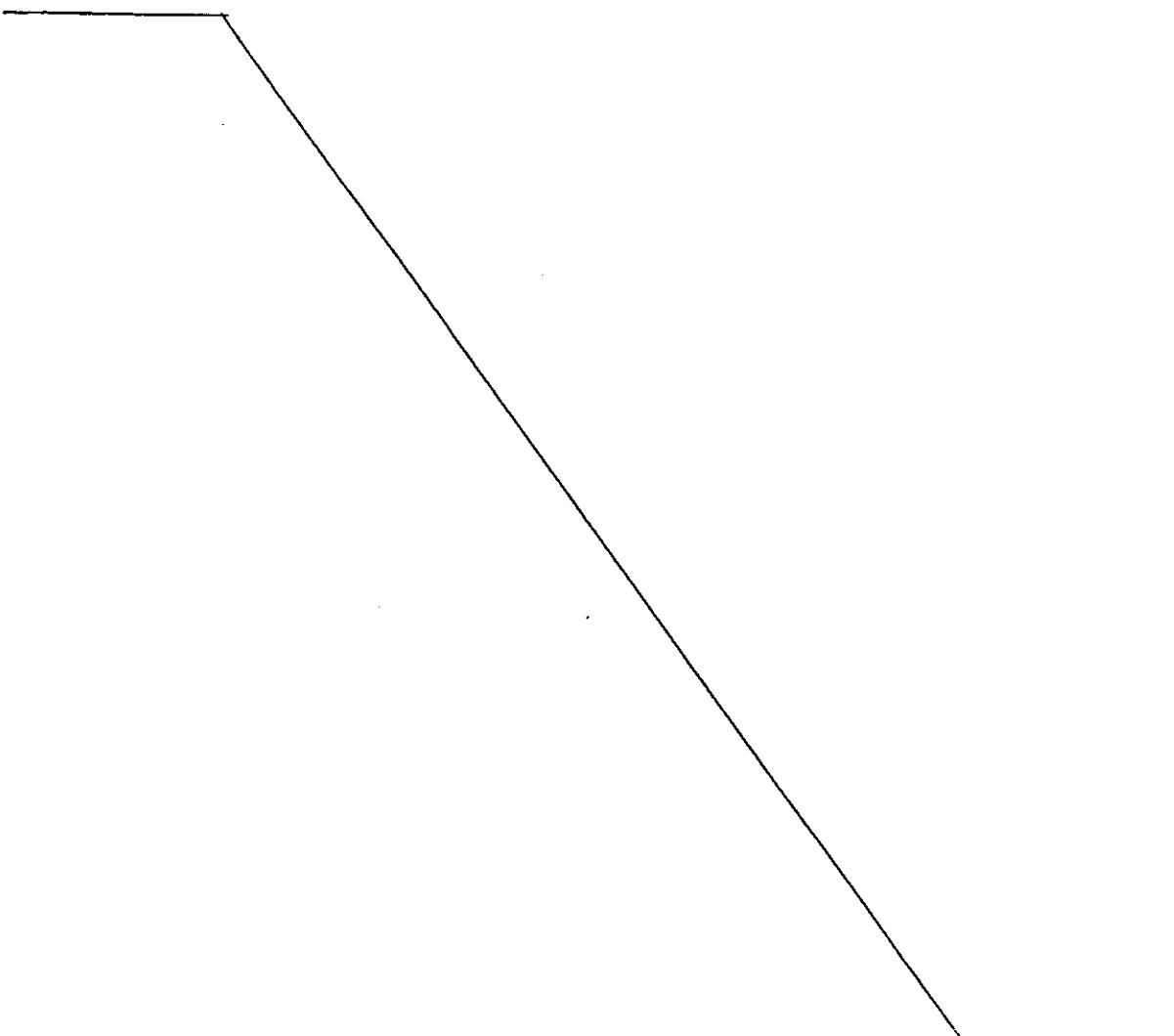
au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 12.3.2001

Vol 6 Fol 30 Case 26

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur p.r. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

ANNEXES,-



*Annexe à l'acte n° 94/2001*



Nos réf. VDG/16744

Vos réf.

Votre correspondant : Thierry Vandergoten  
Architecte  
02/761.28.13  
Fax : 02/761.28.13

COMMUNE  
DE  
WOLUWE-SAINT-LAMBERT

s.a. HANSEN  
av. de Jette, 28

1081 Bruxelles

#### REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

FORMULAIRE 2

Annexe : 17 Plans

#### PERMIS D'URBANISME

#### LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par la s.a. HANSEN, située avenue de Jette, 28 à 1081 Bruxelles, tendant à construire un immeuble d'appartements comprenant 68 logements, 4 bureaux pour professions libérales et 62 emplacement de parking et garages, situé rue Konkel (lot 3);

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 30/08/2000 ;

Vu l'Ordonnance du 29/08/1991 Organique de la Planification et de l'Urbanisme;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/07/1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/11/1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10/07/1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/06/1992 relatif aux commissions de concertation;

*Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur autre qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29/03/1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;*

Vingt-troisième Rôle.

Attendu qu'il existe pour le territoire où se situe le bien, un permis de lotir non périmé n°572 approuvé le 12/05/1998 ;

~~Vu la décision du fonctionnaire délégué accordant, sur proposition motivée du collège en date du , dérogation au susdit~~

- (1) plan particulier d'affectation du sol;
- (1) permis de lotir;

Vu l'avis de la commission de concertation du 30/11/2000 libellé comme suit :

« Considérant la situation de la demande en zone d'habitation au plan de secteur tel qu'abrogé par le plan régional de développement (périmètre de protection du logement au PRD) ;

Considérant la situation de la demande dans le périmètre d'un plan de lotissement n°572 approuvé le 12/05/1998 ;

Considérant que la demande correspond au lot 3 du plan de lotissement et vise à construire un immeuble à appartements (68 logements, 4 bureaux pour profession libérale et 62 emplacements de parking en sous-sol) ;

Considérant le rapport d'incidences ;

Considérant que le bâtiment respecte les gabarits prescrits dans le plan de lotissement à l'exception du volume destiné à la machinerie de l'ascenseur qui dépasse la hauteur prescrite ;

Considérant la note des Monuments et Sites concernant l'accès au site lors des travaux ;

Avis favorable sous réserve de soumettre au Collège les plans modificatifs qui répondent aux prescriptions du RRU (locaux, voitures d'enfants, bassin d'orage) et sous réserve de supprimer le local au niveau de la voiture qui déroge aux prescriptions du plan de lotissement. »

Considérant que la demande est située en zone d'habitation du plan de secteur tel qu'abrogé par le plan régional de développement (périmètre de protection du logement au plan régional de développement) ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme est dispensée de l'avis du fonctionnaire délégué du fait de l'existence d'un permis de lotir n°572 approuvé le 12/05/1998 ;

Considérant que les plans modificatifs reçus répondent aux conditions émises par la commission de concertation à l'exception du bassin d'orage qui n'est pas présent ;

Considérant que la demande est conforme au permis de lotir n°572 ;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme :

ARRETE :

Article 1<sup>er</sup>. Le permis relatif à un bien situé rue Konkel (lot 3), est délivré à la s.a. HANSEN, située avenue de Jette, 28 à 1081 Bruxelles, tendant à construire un immeuble d'appartements comprenant 68 logements, 4 bureaux pour profession libérale et 62 emplacements de parking et garages ;

Article 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins : prévoir un bassin d'orage conformément au règlement communal et au RRU ;

2°

3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

4° Se conformer à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/03/1995 relatif au recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition, dont le texte est joint au présent permis.

Article 3. (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 de l'ordonnance du 29/08/1991).  
Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenues au-delà du .

Article 4. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Article 5. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 6. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Le 09/01/2001

Par le Collège :

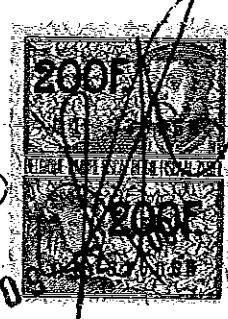
Le Secrétaire communal,

F. RICHE.



Le Bourgmestre,

G. DESIR.



Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 19 -01- 2001

Par le Collège :

Le Secrétaire communal,

F. RICHE.



Le Bourgmestre

G. DESIR.

f  
C

## Annexe 1 au permis d'urbanisme.

### **Indications particulières à respecter pour la mise en oeuvre du permis**

Respecter les prescriptions du règlement communal sur les bâties et du règlement général de police;

- payer à la recette communale, à titre de garantie, avant le commencement des travaux, une somme approximative égale au montant de la taxe sur les constructions et reconstructions, qui sera définitivement fixée lors de la mise sous toit du bâtiment;
- demander à l'administration communale, avant le début des travaux, de fixer sur place l'alignement, l'implantation et les niveaux de la construction et du trottoir;
- se conformer, si le bien est situé le long d'une route de l'état, aux règlements et avis de l'Administration des Routes du Ministère des Travaux Publics et aux indications nécessaires à demander sur place au conducteur des Ponts et Chaussées;
- demander à l'administration communale, une autorisation spéciale pour raccorder les égouts de l'immeuble au collecteur public, avant l'exécution de ces travaux;
- prendre contact, avec la société distributrice d'électricité en vue de prévoir éventuellement un local jugé convenable par elle pour permettre l'installation du poste de transformation nécessaire au raccordement des immeubles où la puissance totale à installer dépasse 15 KVA (immeubles de plus de cinq appartements notamment);
- de faire dallier le trottoir sur la voie publique, conformément aux prescriptions du règlement en la matière, et avec des matériaux neufs;
- obtenir toutes les autorisations éventuellement exigées par les dispositions légales sur les établissements dangereux, insalubres et incommodes, avant d'entamer les travaux;
- prévenir par écrit le Commissaire de Police, endéans les 48 heures, du commencement des travaux;
- satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 26/12/1956 et l'arrêté royal du 7/05/1958 sur le service des Postes concernant le placement de boîtes aux lettres;
- respecter les dispositions suivantes :
  - les mesures de protection contre l'incendie fixées par le Service d'incendie de la Région de Bruxelles-capitale dans son rapport du 19/09/2000, réf.: C.1999.0907/5/APM/dm, doivent être strictement réalisées;
  - une attestation du susdit service d'incendie certifiant que toutes les mesures prescrites ont été réalisées doit être fournie à l'administration communale avant l'occupation de l'immeuble;
  - les descentes des eaux pluviales et les décharges des eaux usées doivent être raccordées à des syphons coupe-air extérieurs, ou intérieurs, hermétiques et ventilés, avant de se déverser dans les chambres de visite;
  - tout embranchement ou changement de direction est pourvu d'un regard de visite suffisamment spacieux pour permettre le curage aisément, ces regards de visite doivent être placés exclusivement dans les dégagements, les couloirs, les cours basses, les cours et locaux non habitables;
  - toutes les précautions et ouvrages requis doivent être réalisés pour soutenir les terres du jardin vis à vis de la propriété voisine
  - le trottoir doit être établi selon le plan qui relie les trottoirs des immeubles voisins et présenter une pente transversale de 3cm/m;
  - il convient de veiller à ce que l'évacuation des eaux se fera par un raccord perpendiculaire à l'égout public selon une pente de +/- 2,25%. Le raccord se fera dans la moitié supérieure de la section de l'égout public;
  - se conformer à l'Article 108 bis réservoir d'orage;  
(Règlement communal de la bâtie)
  - Le réseau d'égouttage de toute construction ou de tout lotissement développant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface imperméable doit comporter un dispositif faisant office de réservoir

d'orage, dont la contenance est d'au moins 16,2 l. par m<sup>2</sup> de surface imperméable desservie et dont l'écoulement hormis le trop-plein, présente un diamètre de 0,05 m.

- le demandeur doit prévoir de commun accord avec BELGACOM, le raccordement de son immeuble au réseau téléphonique ou l'équipement du lotissement ou du zoning en câbles de télécommunications;
- il doit en outre se conformer aux spécifications RN135H en matière de raccordement de maisons unifamiliales et immeubles de maximum dix logements, aux spécifications RN135A en matière de raccordements d'immeubles à appartements et aux spécifications RN 135-B en matière de raccordement d'immeubles à bureaux;

(BELGACOM – Circonscription de Bruxelles – Bd. Em. Jacqmain 166 à 1210 Bruxelles)

*[Handwritten signature]*

## **Dispositions légales et réglementaires**

### **Suspension et annulation**

#### **Article 125 de l'ordonnance du 29/08/1991.**

§1<sup>er</sup>. Dans le cas visé à l'article 118, une expédition du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir.

Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué vérifie en outre la conformité du permis à la réglementation en vigueur.

En cas de non-conformité, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'au Collège d'urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

§2. Le fonctionnaire délégué suspend le permis qui, bien qu'il soit fondé sur un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir non périmé, est incompatible avec les prescriptions d'un projet de plan régional de développement ou de plan régional d'affectation du sol entré en vigueur.

Le fonctionnaire délégué peut également suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux prévus dans ce permis ou dans le dossier annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que l'Exécutif a décidé la modification du plan particulier d'affectation du sol ayant pour effet de modifier ou d'annuler le permis de lotir.

#### **Article 126 de l'ordonnance du 29/08/1991.**

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 124 et 125, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur.

Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

### **Péremption et prorogation**

#### **Article 87 de l'ordonnance du 29/08/1991.**

Le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 84, §1<sup>er</sup>, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 86.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> à peine de forclusion.

La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier.

Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 151, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision des autorités visées aux quatrième et cinquième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

La décision de refus de prorogation du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 129, 133, 144 et 148.

§2. En cas de projet mixte au sens de l'article 108,§2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

La décision définitive de refus relative à la demande d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application de la présente ordonnance, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par la présente ordonnance ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou des délais pour les intenter sont épuisés.

Le délai de péremption visé au §1 ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

#### **Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles- Capitale du 03/07/1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.**

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

#### **Exécution du permis**

#### **Article 120 de l'ordonnance du 29/08/1991.**

Le permis délivré en application des articles 116 et 118 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 87,§2.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

h  
C

Publicité

**Article 121 de l'ordonnance du 29/08/1991.**

un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 183, à l'endroit où les travaux sont exécutés et où les actes sont accomplis.

**Recours au Collège d'urbanisme**

**Article 129 de l'ordonnance du 29/08/1991.**

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins où de la décision de refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 128, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme.

Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 128, deuxième alinéa.

Copie du recours est adressé par le Collège d'urbanisme à la commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de la réception.

La commune transmet au Collège d'urbanisme une copie du dossier dans les dix jours de la réception de la copie du recours.

**Article 130 de l'ordonnance du 29/08/1991.** Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

**Article 131 de l'ordonnance du 29/08/1991.**

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date de dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours.

Lorsque l'introduction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou l'avis de la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

**Article 132 de l'ordonnance du 29/08/1991.**

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou de refuser le permis.

Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 118, §2.

Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.

*f*  
*/*  
*c*

**Arrêté du Gouvernement du 16/03/1995 de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition.**

Vu l'ordonnance du 07/03/1991 relative à la prévention et à la gestion des déchets, notamment les articles 4, § 1, 2<sup>e</sup>; 10 et 13, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>;

Considérant les principes de proximité et d'auto-suffisance dont la mise en oeuvre par les dispositions des §§ 1 et 2 de l'article 5 de la directive 75/442/CEE relative aux déchets, modifiée par la directive 91/156/CEE requiert l'établissement d'un réseau intégré et adéquat d'installations;

Considérant que le plan relatif à la prévention et à la gestion des déchets, approuvé par l'arrêté du 02/07/1992, prévoit un objectif de 70 % de recyclage des déchets de construction et de démolition;

Vu l'avis du Conseil de l'Environnement pour la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Arrêté:

Article 1<sup>er</sup>.

Au sens du Présent arrêté, on entend par :

1° déchets de construction ou de démolition : déchets provenant de la construction, de la rénovation ou de démolition de bâtiments, d'ouvrages d'art, de routes ou d'autres installations;

2° débris : la fraction pierreuse et sableuse des déchets de construction ou de démolition;

3° recyclage : la transformation des débris en vue de leur utilisation comme matières premières secondaires;

Article 2.

Tout entrepreneur chargé par le maître de l'ouvrage d'exécuter des travaux engendrant des débris est tenu d'assurer ou de faire assurer le recyclage de ceux-ci.

Il est exempté de cette obligation s'il établit qu'il n'existe pas d'installation de recyclage susceptible d'accueillir les débris dans un rayon de soixante kilomètres autour du lieu d'exécution des travaux.

A handwritten signature consisting of two large, stylized loops forming a 'P' shape, with a vertical line extending downwards from the bottom loop.



Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente  
de la Région de Bruxelles-Capitale

16/09/00

Administration Communale de  
Woluwe-Saint-Lambert  
**Service Urbanisme**  
Avenue Paul Hymans, 2

1200 BRUXELLES

Bruxelles, 19/09/2000

Vos réf.: Votre demande du 21/08/2000  
Nos réf.: C.1999.0907/5/APM/dm  
Personne à contacter: M. POTIER

Adresse: Rue Konkel  
Lot n° 572, phase 3  
1200 Woluwe-St-Lambert

Madame, Monsieur,

Concerne : Construction d'un troisième immeuble à appartements de 6 étages  
Rue Konkel Lot n° 572 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert.  
(phase ou lot 3).

1. **Dossier.**

17 plans, indice \*, du 12 août 2000 numérotés 02 à 18.

Maître de l'ouvrage : HANSEN S.A.  
Avenue de Jette, 28  
1081 Bruxelles.

Architecte : Bureau d'Architecture Henri MONTOIS  
Monsieur L. KONIOR  
Avenue Maurice, 1  
1050 Bruxelles.

2. **Description du projet.**

Avec l'ajoute d'un 6<sup>ème</sup> étage partiel et une disposition différente des appartements pour les 5 autres étages, ce troisième bâtiment est semblable aux deux premiers.

Chacun des deux sous-sols comprend toujours un parking pour une trentaine de voitures avec les caves individuelles et locaux techniques bien séparés.  
Les sas aux ascenseurs et escaliers sont indiqués aux plans.

Le rez-de-chaussée est identique aux deux premiers bâtiments avec deux surfaces de bureaux au centre du bâtiment.

Du premier au cinquième étage, la disposition des appartements est la suivante :

- Partie droite :  
Un appartement ayant accès aux deux façades, trois appartements en façade arrière et deux appartements en façade avant.
- Partie gauche :  
Trois appartements donnant en façade avant et trois appartements donnant en façade arrière.

Le 6<sup>ème</sup> étage bâti uniquement sur la partie gauche, comprend deux appartements.

Tous les appartements disposent de terrasses.

Comme les autres bâtiments, ils sont accessibles par un escalier à volées balancées de 80 cm de large, encloisonné par une porte coupe-feu en plus des portes coupe-feu aux entrées des appartements.

Ils sont équipés de lanterneaux en partie supérieure et donnant accès à la toiture.

Un dévidoir à alimentation est prévu dans chaque hall commun et deux appareils sont prévus dans chacun des niveaux en sous-sol.

### **3. Réglementations générales.**

- Annexe 3 de l'A.R. du 19 décembre 1997 (bâtiments moyens)
- NBN S21-202 (bâtiments moyens).

### **4. Avis du Service d'Incendie.**

A part les points classiques tels que éclairage de sécurité, conformité des installations de chauffage et ferme-porte à prévoir sur toutes les portes coupe-feu autres que celles des entrées d'appartements, nous n'avons pas de remarque à faire sur ce projet.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

L'Officier Chef de Service

ir. J. Ph. HAYEZ

L'Officier Directeur  
en chef des interventions,

Ing M. POTIER

Toute correspondance doit être adressée à l'Officier Chef de Service.

## Wingt huitième Rôle.

Enregistré Onze... rôle(s). 5245... renvoi(s)  
au 2<sup>ème</sup> bureau de l'Enregistrement de Jette  
le 12.-03.-2006 fol. 30..... case 96.....  
vol..... 6..... reçu Thierry Lomis..... le 0000  
L'Inspecteur p.r.

*[Signature]*

Francis Vanderstraeten

## CONDITIONS DE VENTE

d'un appartement avec dépendances dans la  
Résidence "Woluwe Promenade 3"

### I. EXPOSE PREALABLE.

Le vendeur a reçu du propriétaire du terrain l'autorisation de construire sur ce terrain servant d'assiette à la construction de la résidence en question, en vue de la vente de tout ou d'une partie de ce terrain avec tout ou une partie de l'immeuble.

Le vendeur précise qu'il existe dès lors une période pendant laquelle les parties privatives tel que les appartements, les studios, les magasins, les caves et les garages ou emplacements pour voitures sont planifiés ou en cours d'exécution, et un moment où ceux-ci sont prêts à réception.

Le vendeur déclare vendre ces biens, objet d'une convention de vente, tel que décrit dans les documents y relatifs, convenus et souscrit entr'eux, dans un état de parachèvement complet, conforme aux dispositions reprises à ce sujet au Code Civil, le tout conformément à l'acte de base, aux plans de construction, au cahier des charges des travaux et des matériaux et aux présentes conditions générales de vente.

L'acquéreur déclare réceptionner cet appartement avec dépendances et en payer le prix avec accessoires conformément aux stipulations et aux conditions reprises dans les documents de vente précités.

Le vendeur ne peut en aucun cas être rendu responsable envers qui que ce soit, si l'acquéreur n'acquiert pas de garage ou d'emplacement pour voiture. L'acquéreur reconnaît à ce sujet, par le simple fait de signature d'une promesse d'achat ou d'une convention de vente généralement quelconque avec accessoires, que son attention toute particulière a été tirée sur le fait que, à défaut d'acquisition ou de prise en location d'un tel garage ou d'un tel emplacement pour voiture, il est personnellement responsable pour toutes suites qui pourraient en découler le cas échéant vis-à-vis des autorités urbanistiques compétentes et autres.

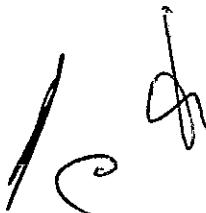
L'autorité peut entr'autre percevoir une imposition ou taxe particulière qui, pour le cas où elle serait imposée au vendeur, pourra de suite être réclamée en retour par ce dernier envers ledit acquéreur, même avant que la passation de l'acte authentique de vente ou que quelqu'exécution de travaux de construction ait eu lieu.

Le vendeur déclare qu'il n'a concédé aucune servitude sur le bien vendu autres que celles reprises à l'acte de base de l'immeuble ou découlant des plans de construction, des cahiers des charges ou des prescriptions urbanistiques, dont question ci-après.

Le vendeur se réserve le droit de conclure des conventions avec un ou plusieurs acquéreurs contenant des dérogations aux présentes conditions. Les acquéreurs antérieurs ou postérieurs ou quiconque, ne pourront sous aucun prétexte appeler le vendeur à devoir se justifier ou revendiquer quelqu'indemnisation sous quelque forme que ce soit.

L'acquéreur est entièrement responsable envers tierces personnes et plus particulièrement envers ses voisins des dégâts que seraient la suite inévitable de l'exécution des travaux, si aucune faute ne peut être mise à charge du vendeur ou des entrepreneurs préposés par ce dernier.

Le vendeur précise expressément que quelque publicité, annonce, brochure ou dépliant, plan de construction, plan de vente, perspective, document-type, convention ou acte quel qu'il soit, ne comprend un engagement qu'après qu'il aura été soussigné par les deux parties y concernées et qu'il aura été ratifié par la direction de la partie venderesse, et n'ait pu être élaboré jusqu'à ce moment qu'à titre purement publicitaire et indicatif sans engagement aucun de qui que ce soit.



**TABLE DES MATIERES.**

**I. EXPOSE PREALABLE.**

**II. CONDITIONS GENERALES DE VENTE.**

- 1. Identité du Propriétaire du Terrain.**
- 2. Plans et Cahier des Charges - Autorisation Urbanistique.**
- 3. Acte de Base et Règlement de Copropriété.**
- 4. Documents de Base.**
- 5. Propriété - Jouissance - Impôts - Risques.**
  - 5.1. Propriété.**
  - 5.2. Jouissance.**
  - 5.3. Impôts.**
  - 5.4. Assurances - Risques.**
- 6. Porte-fort - Solidarité et Indivisibilité.**
- 7. Loi Breyne.**
- 8. Loi Anti-Crise.**
- 9. Acte Authentique.**
- 10. Prix de Vente.**
- 11. Frais.**
- 12. Accessoires.**
- 13. Modalités de Paiement.**
- 14. Non-Paiement.**
- 15. Révision du Prix de Construction.**
- 16. Début et Terme d'Exécution des Constructions - Surveillance.**
  - 16.1. Début.**
  - 16.2. Terme d'exécution.**
  - 16.3. Surveillance.**
- 17. Travaux Modificatifs.**
- 18. Indemnités Moratoires.**
- 19. Cautionnement.**
- 20. Réception des Travaux de Construction.**
  - 20.1. Généralités.**
  - 20.2. Réception Provisoire.**
    - 20.2.1. Réception provisoire des Parties Privatives.**
    - 20.2.2. Réception provisoire des Parties Communes.**
  - 20.3. Réception Définitive.**
    - 20.3.1. Réception définitive des Parties Communes.**
    - 20.3.2. Réception définitive des Parties Privatives.**
- 21. Garanties.**
- 22. Responsabilité Décennale.**
- 23. Interventions des Autorités Régionales en matière de Logement.**
- 24. Différends - Arbitrage.**
- 25. Electionn de Domicile.**

## II. CONDITIONS GENERALES DE VENTE.

### 1. Identité du Propriétaire du Terrain.

La société GRIMMO S.A., ayant son siège social à 1081 Bruxelles, avenue de Jette, 28, est propriétaire du terrain sur lequel s'érige l'immeuble en question.

Pour la vente de la quotité dans le terrain, le vendeur a reçu procuration et autorisation de la part de ce propriétaire tel qu'il appert de l'acte de base.

### 2. Plans et Cahier des Charges - Autorisation Urbanistique.

Le vendeur s'oblige à ériger et à parachever l'immeuble conformément aux plans et aux cahiers des charges ci-annexés, établis par le bureau d'architecture Henri MONTOIS à Bruxelles 1050, avenue Maurice, 1, inscrit au tableau du Conseil de l'Ordre des Architectes et autorisé à exercer sa profession en Belgique.

Ces documents indiquent la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les circonstances dans lesquelles il peut être dérogé à ces spécifications.

Les plans ci-annexés font l'objet d'une autorisation urbanistique déjà délivrée par les services compétents de la commune de la situation du terrain.

A défaut d'autorisation urbanistique déjà délivrée, le promoteur s'engage à introduire cette demande d'autorisation de construction auprès des autorités urbanistiques compétentes endéans les cent quatre-vingt jours ouvrables et la convention de vente est souscrite sous la condition expresse et suspensive d'obtention de l'autorisation envisagée.

Si une autorisation urbanistique définitive n'est pas obtenue, pour quelque raison que ce soit, conforme au projet de construction proposé, objet de la convention de vente, l'acompte déjà perçu sera intégralement remboursé à l'acquéreur, sans retenue de quelques frais ou d'honoraires de négociation, mais sans ajoute de quelqu'intérêt moratoire ou indemnité de quelque chef que ce soit.

A l'obtention de l'autorisation définitive nécessaire, le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur une copie conforme de cette autorisation et de ses conditions, endéans le mois de la réception de la notification de décision relative à la demande de bâtir.

### 3. Acte de Base et Règlement de Copropriété

Le statut juridique de l'immeuble, composé de l'acte de base et du règlement de copropriété, sera ou a déjà été dressé par Maître André PHILIPS, notaire résidant à Bruxelles (1081 Koekelberg), et sera/est annexé à la présente convention, dont l'acquéreur reconnaît avoir pris pleine connaissance et s'y obliger, ensemble avec ses ayants-droit à tout titre, solidairement et indivisiblement.

A défaut d'acte de base déjà dressé, la convention de vente est conclue sous la condition expresse et suspensive de passation de cet acte de base avec règlement de copropriété.

Dans ce dernier cas, le vendeur s'engage de remettre à l'acquéreur une copie de cet acte de base notarié avec règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur éventuellement s'il échec déjà dressé par acte sous seing privé, et ce endéans le mois de la passation devant notaire.

#### **4. Documents de base.**

La vente d'une partie privative ensemble avec les parties communes y afférentes se fait sous les charges, clauses et conditions contenues dans :

- a) la convention de vente sous seing privé même;
- b) l'acte de base notarié avec règlement de copropriété, formant le statut juridique de l'immeuble à appartements avec terrain, complété éventuellement par le règlement d'ordre intérieur sous seing privé;
- c) le présent cahier des charges des conditions de vente d'un appartement;
- d) le cahier des charges descriptif des travaux et des matériaux.

Les stipulations contenues dans la convention de vente ont priorité sur le cahier des charges des travaux et des matériaux, lequel a priorité sur les plans annexés, tel et ainsi que ces documents sont annexés à l'acte de base et à la convention de vente pour en faire partie intégrante indivisible.

Sauf condition suspensive spécifique stipulée à ce sujet, les parties confirment déjà avoir pris connaissance depuis au moins quinze jours avant la signature de la convention de vente de tous ces documents, données et annexes, pour en avoir reçu un exemplaire. L'acquéreur déclare avoir profité de ce terme pour s'informer convenablement et complètement et pour avoir obtenu les conseils adéquats.

#### **5. Propriété - Jouissance - Impôts - Risques.**

##### **5.1. Propriété.**

L'acquéreur devient propriétaire des quotités de terrain acquises et des travaux de construction déjà exécutés, dès la signature de l'acte authentique de vente y relatif, et ensuite d'après l'avancement des travaux au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et des appareils et de leur incorporation à l'immeuble.

##### **5.2. Jouissance.**

L'acquéreur en aura la jouissance, des quotités dans le terrain pour les mettre à la libre disposition du vendeur et de ses préposés pour la construction et le parachèvement de toutes les parties tant privatives que communes de l'ensemble immobilier dont les biens acquis font partie, et des travaux de construction de gros-œuvre et de parachèvement acquis et exécutés, après remise des clefs, ce qui ne pourra s'effectuer :

- a) pour une partie privative acquise déjà entièrement parachevée :  
après signature de l'acte authentique de vente;
- b) pour une partie privative encore à exécuter en ou en cours de construction lors de l'acquisition :  
après signature du procès-verbal de réception provisoire;

et en outre, dans les deux cas ci-avant avancés :  
après paiement intégral de l'entièreté du prix d'acquisition avec frais et tous accessoires et avant quelque prise en possession possible ou remise des clefs.

### 5.3. Impôts.

Tous impôts, taxes ou précomptes généralement quelconques, mis ou encore à mettre par la commune, la province, la région ou l'Etat, en seront payés et supportés par l'acquéreur, prorata temporis s'il échet, dès le même moment.

### 5.4. Assurances - Risques.

Le vendeur souscrira les premières polices d'assurances pour des montants suffisants de couverture et ce pour la période légale, auprès d'une compagnie d'assurances reconnue en Belgique, afin de couvrir l'immeuble à tout moment contre les risques d'incendie, d'explosion, de foudre, etc.

Ces polices couvriront les travaux tels qu'ils sont décrits aux plans de construction et au cahier des charges des travaux et des matériaux.

L'acquéreur qui fait exécuter des travaux complémentaires est obligatoirement tenu à en faire couvrir la plus-value éventuelle auprès de la compagnie d'assurances retenue par le vendeur et ce par l'entremise du courtier en assurances désigné par ce dernier.

Le transfert des risques visés aux articles 1788 et 1789 du Code Civil s'opérera du vendeur vers l'acquéreur à la réception provisoire des parties privatives acquises. L'acquéreur reprendra dès lors du vendeur toutes assurances contre les risques d'incendie et autres, il les continuera pour le terme encore à courir, et il en payera et en supportera les primes, au prorata s'il échet, dès la signature du même procès-verbal de réception provisoire.

La remise des clefs ne s'effectuera qu'au moment où toutes les sommes restant dues seront intégralement apurées. Même si le procès-verbal de réception provisoire est établi et accepté, l'acquéreur ne recevra les clefs qu'au moment où tout solde financier sera réglé par lui en faveur du vendeur et qu'après que tout litige sera vidé.

Cette clause reste d'application même si l'acquéreur souhaite exécuter des travaux dans l'appartement et requiert de ce fait un jeu de clefs.

### 6. Porte-fort - Solidarité et Indivisibilité.

L'acquéreur qui déclare acquérir pour le compte d'un tiers pour lequel il se porte fort, reste solidairement et indivisiblement tenu jusqu'au moment où ce tiers aura entièrement satisfait à toutes ses obligations.

L'acquéreur est tenu, solidairement et indivisiblement avec ses ayants-droit, héritiers et successeurs à quelque titre que ce soit, à respecter et à exécuter scrupuleusement les obligations souscrites par lui dans cette convention de vente avec annexes.

Si l'objet de la présente vente est la propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci sont tenues solidairement et indivisiblement à toutes les obligations résultant de cette convention.

### 7. Loi Breyne.

Il est expressément convenu et spécifié entre parties que la convention de vente est régie par les articles 1582 à 1658 du Code Civil, et qu'il est de leur intention que la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en cours de construction, modifiée par la loi du 3 mai 1993, toutes deux mieux connues sous " la loi Breyne ", et des règlements y afférents, soit entièrement respectée.

Conditions Générales de vente d'un appartement en état neuf pag. 6

Toute clause contraire aux articles 3 à 6 et 8 à 11 de la loi du 9 juillet 1971, ainsi qu'aux arrêtés royaux pris en exécution de l'article 8 alinéa 2 de la même loi, figurant dans quelque document complémentaire au présent compromis de vente, est réputée non écrite.

*L'acquéreur a le droit d'invoquer la nullité du compromis de vente ou de la clause contraire à la loi, en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles dont le texte est repris intégralement ci-après :*

*Article 7 de la loi du 9 juillet 1971 :*

*Les conventions visées à l'article 1er de la présente loi ainsi que les promesses de pareilles conventions doivent :*

- a) mentionner l'identité du propriétaire du terrain et des constructions existantes;*
- b) mentionner la date de la délivrance du permis de bâtir et les conditions de ce permis ou la convention concernant la condition suspensive de l'obtention d'un permis de bâtir; dans ce dernier cas, le demandeur du permis de bâtir doit s'engager à remettre à son cocontractant, dans le mois de la réception de la notification de la décision concernant la demande de permis de bâtir, une copie certifiée conforme du dit permis et de ses conditions;*
- b bis) mentionner si l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage subordonne ou non la convention à la condition suspensive de l'obtention d'un financement pour un montant minimum déterminé à des conditions à préciser; cette condition suspensive ne peut s'appliquer plus de trois mois à compter de la date de la conclusion de la convention;*
- c) contenir la description précise des parties privatives et des parties communes qui font l'objet de la convention;*
- d) comporter, en annexe, les plans précis et cahiers des charges détaillés des travaux sur lesquels porte la convention. Ces documents indiquent explicitement la manière dont et les matériaux avec lesquels ces travaux seront exécutés et, le cas échéant, les cas dans lesquels il peut être dérogé à ces spécifications. Ces plans et cahiers des charges doivent être signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique et, lorsqu'il s'agit d'un appartement, accompagnés d'une copie de l'acte de base établi par acte authentique et du règlement de copropriété. L'absence de ces annexes dans l'acte authentique peut être couverte par une décision du notaire, reprise dans cet acte et selon laquelle ces documents sont en possession des parties;*
- e) préciser le prix total de la maison ou de l'appartement ou, le cas échéant, le prix total de la transformation ou de l agrandissement et les modalités de paiement; mentionner que le prix peut être révisé. Ce prix englobe tous les travaux nécessaires à l'habitabilité normale;*
- e bis) mentionner l'existence des aides publiques régionales au logement et joindre en annexe du contrat les conditions de base y afférentes;*
- f) déterminer la date du début des travaux, le délai d'exécution ou de livraison et les dommages-intérêts pour retard d'exécution ou de livraison; ces dommages-intérêts doivent correspondre au moins à un loyer normal du bien achevé auquel se rapporte le contrat;*
- g) indiquer le mode de réception;*
- h) contenir l'affirmation des parties qu'elles ont depuis quinze jours connaissance des données et documents mentionnés dans le présent article.*

*La convention mentionne en tous cas dans un alinéa distinct et en caractères différents et gras, que l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage a le droit d'invoquer la nullité de la convention ou d'une clause contraire à la loi en cas de non-respect des dispositions des articles 7 et 12 ou des dispositions prises en vertu de ces articles, dont le texte doit être repris intégralement dans le contrat.*

*Le Roi peut définir les conditions minima auxquelles doivent répondre les dispositions du présent article.*

*Article 12 de la loi du 9 juillet 1971 :*

*Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du 20 mars 1991, organisant l'agrégation des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminés par le Roi.*

*Lorsque le vendeur ou l'entrepreneur ne répond pas aux conditions de la loi du 20 mars 1991, tel qu'il est précisé à l'alinéa précédent, il est tenu de garantir l'achèvement de la maison ou de l'appartement, ou, le cas échéant, de la transformation ou de l'agrandissement, ou le remboursement des sommes versées en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.*

*Le Roi détermine la nature et les conditions de cette garantie ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage. Ceux-ci ont sur cette garantie un privilège qui prend rang immédiatement après le privilège prévu à l'article 27, 5° de la loi hypothécaire.*

Afin de satisfaire aux prescriptions et arrêtés pris ou à prendre en exécution de cette loi et de s'y conformer, les parties signent "ne varietur" le présent cahier des charges contenant les conditions de vente d'un appartement sur plan, en cours de construction ou déjà entièrement parachevé.

#### **8. Loi Anti-Crise.**

Conformément aux articles 59 et 61 de la loi du 4 août 1978, mieux connue comme en intitulé, et des arrêtés pris ou à prendre en exécution de cette loi, le vendeur déclare que pour tous les travaux de construction non exécutés directement par lui, il ne fait appel qu'à des sousentreprises qui sont régulièrement enregistrées auprès de la Commission Provinciale y afférante comme entreprises sérieuses.

#### **9. Acte Authentique.**

L'acte authentique de vente sera passé endéans le terme défini dans la convention de vente sous seing privé.

L'acquéreur a le droit, sans majoration de frais, de définir son notaire dans cette convention de vente.

Si l'acte authentique n'est pas passé endéans ce terme convenu, pour quelque raison due à l'acquéreur, il sera dû au vendeur, d'office et sans aucune mise en demeure, un intérêt moratoire calculé depuis la date limite prévue pour la passation de l'acte jusqu'à la date de paiement réel des montants dus à ce moment, sur base d'un taux d'intérêt spécifié ci-après en matière de non-paiement, sans préjudice à l'exigibilité du montant en principal avec frais et accessoires.

Après un dernier délai donné par le vendeur ou par son notaire proposé par lettre recommandée à la poste adressée à l'acquéreur pour passer l'acte authentique dans les quinze jours, il sera admis d'officer et sans qu'une formalité quelconque soit nécessaire, que l'acquéreur renonce purement et simplement à la convention de vente, avec toutes conséquences qui pourront en découler.

*[Signature]*

En ce cas, la convention de vente sous seing privé est considérée comme nulle et non avenue, et une indemnité, fixée de commun accord dès ce jour et pour lors à vingt pourcent du prix de vente total sous déduction du montant déjà payé et encaissé à titre d'acompte, sera acquise au vendeur, à titre de clause pénale, à majorer des indemnités moratoires dues tel qu'exposé et convenu ci-après, et qui seraient dues si la convention de vente aurait bien été authentifiée par acte.

L'attention de l'acquéreur est spécialement attirée sur le fait qu'il ne peut invoquer comme raison de retard, sauf s'il y a une condition expresse et suspensive insérée à ce sujet dans la convention de vente :

- 1) le retard dans l'obtention du financement ou du prêt nécessaire;
- 2) le retard dans la mise en liquidité de biens propres;
- 3) le retard dans la passation de l'acte dû aux points 1 et 2 ci-dessus.

Néanmoins, le vendeur est toujours en droit d'exiger l'exécution de la convention de vente et de la poursuivre avec tous moyens de droit, tous droits, honoraires et amendes y afférents étant à charge de l'acquéreur.

#### **10. Prix de Vente.**

Le prix global de vente mentionné dans la convention de vente est composé d'une partie représentant la valeur des quotités de terrain vendues, ci-après dénommée prix du terrain, et d'une seconde partie représentant la valeur des constructions vendues, ci-après dénommée prix de construction.

Le prix de construction comporte tous les travaux de gros-œuvre et de parachèvement des parties privatives et des parties communes qui appartiennent aux biens vendus, tel qu'ils sont mentionnés dans le cahier des charges descriptif des travaux et des matériaux annexé.

#### **11. Frais.**

Le prix global de vente ne comprend pas, sauf stipulation expresse contraire mentionnée et convenue à ce sujet dans la convention de vente sous seing privé :

- les frais, droits et honoraires et amendes éventuelles relatifs à la convention de vente sous seing privé et à l'acte authentique de vente et de participation dans les frais de l'acte authentique de base avec règlement de copropriété et règlement éventuel d'ordre intérieur;
- les honoraires d'architecte, auteur des plans de construction de la partie privative acquise avec accessoires, étant 5 % du prix de construction convenu, à majorer de la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.) en vigueur;
- les honoraires de bureaux techniques et d'étude consultés par le vendeur en matière d'étude du sol et de stabilité, définition de fondations, surcharge portante et réglementations techniques;
- la T.V.A. sur les factures relatives au prix de construction avec accessoires;
- les impôts, taxes et précomptes, mis ou encore à mettre par la commune, la province, la région ou l'Etat, auxquels le terrain et les constructions donnent ou pourraient donner lieu.

Toute adaptation du tarif de la T.V.A. après signature de la convention de vente avec annexes, s'établira au profit ou au désavantage de l'acquéreur.

#### **12. Accessoires.**

Le prix global de vente avec frais est à majorer de :

- la participation, calculée d'après le nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, dans la taxe de bâtisse imposée par l'autorité communale; il est rappelé que l'acquéreur s'engage à respecter à ses frais et à la pleine décharge du vendeur les prescriptions communales en matière de garages ou d'emplacements pour voitures.

L'acquéreur qui justifie pouvoir bénéficier d'une exonération de la taxe de bâtisse ne devra pas payer ni supporter cet accessoire, pour autant que le vendeur obtienne cette exonération au nom de l'acquéreur;

- les droits et l'indemnité de cession et/ou les frais de reprise de murs mitoyens et autres;

- les frais de demande, d'aménée et de raccordement au réseau public d'égoûts, de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone et de télédistribution, de placement, de déplacement et de prise en location ou d'acquisition des divers compteurs, appareillages d'attente ou de dérivation y relatifs;

- la consommation d'eau, de gaz et d'électricité qui serait nécessaire pour parachever ou pour sauvegarder la partie privative acquise avec accessoires contre l'humidité et les dégâts de gel;

- les frais d'aménagement ou de réaménagement de voirie, de nivellement, d'enlèvement ou de remise de terres, d'équipement ou de plantation de jardins, d'accès, de décoration, de clôture, de petits bois, de peinture et de protection de quelques façades que ce soit, d'équipement des parties communes de l'immeuble;

- les frais éventuellement imposés par les autorités ou instances compétentes en matière de cabines de haute tension, d'appareillages ou de boîtes de passage, de distribution ou de dérivation, d'installation de groupes hydrophores et d'adoucisseurs d'eau, en matière d'environnement, de sécurité et de prévention d'incendie par bouches d'incendie, dévidoirs, d'extincteurs et analogues;

en d'autres mots, tous les frais qui habituellement ne sont pas compris dans la construction d'une maison "clé sur porte".

- enfin, les frais pour et d'habitation, de jouissance et d'usage, tant à titre de partie privative qu'à titre de dépendance du complexe immobilier dans son ensemble, la provision unique à demander par le gérant-syndic de copropriété pour le démarrage de la copropriété, etc ...

### 13. Modalités de Paiement.

Le prix global de vente avec accessoires est stipulé et accepté payable et exigible comme suit :

a) à la signature de la convention de vente sous seing privé :

- un acompte, ou une garantie des engagements souscrits par l'acquéreur au cas où la convention de vente aurait été stipulée et acceptée sous une ou plusieurs conditions expresses et suspensives, à valoir comme acompte à la réalisation de ces conditions suspensives, dont le montant est fixé de commun accord entre parties, le cas échéant limité à cinq pourcent du prix global de vente d'après les prescriptions contenues dans la loi Breyne susénoncée;

b) à la signature de l'acte authentique de vente par devant notaire :

- le prix total du terrain, sous déduction de l'acompte déjà perçu ci-avant, majoré des frais et honoraires usuels de cet acte authentique de vente avec acte de base ci-avant cité;  
- la valeur de construction des parties de l'immeuble déjà érigées, d'après données de l'architecte;

c) ensuite, le solde du prix de construction avec accessoires :

- au fur et à mesure de l'avancement des travaux, d'après les tranches de paiement ci-après, réparations et adaptations exceptées, qui peuvent se chevaucher :

J A  
C

- 5 % à la pose des fondations et pour travaux et études déjà effectués;
- 20 % après pose de la dalle du rez-de-chaussée;
- 25 % après pose de la dalle de l'étage où se trouve la partie privative vendue;
- 25 % après mise de la charpente de toiture;
- 15 % après pose des tuyauteries dans la partie privative vendue;
- 08 % après pose de la chape;
- 02 % à la réception provisoire de la partie privative vendue, avant prise en possession et avant remise des clefs.

d) au fur et à mesure qu'ils se présentent :

- les travaux supplémentaires commandés et convenus;
- les accessoires ci-avant énoncés, imputés soit par forfait par proportionnellement à la quotité vendue dans les parties communes d'après leur nature.

Tout versement, virement, assignation ou quelqu'opération financière ou bancaire effectué par l'acquéreur en faveur du vendeur, se fait sous son entière responsabilité, risques et périls de l'acquéreur, sans quelque recours contre ou intervention du vendeur.

L'acquéreur s'engage à respecter tout paiement exigé par le vendeur en conformité avec les modalités de paiement convenues, même s'il a des observations à formuler quant à leur exigibilité, leur raison de paiement, l'objet de paiement ou la façon ou la période des travaux exécutés. L'acquéreur ne peut faire valoir ses observations sur les travaux qu'à la réception provisoire. S'il justifie que le paiement exigé est supérieur à ce qui est contractuellement défini, il lui sera alloué un dommage-intérêt de douze pourcent au prorata sur le trop payé dès la date de paiement jusqu'à la date d'exigibilité de la dernière tranche de paiement due.

#### 14. Non-Paiement.

L'acquéreur s'engage à effectuer tout paiement dans un délai de dix jours au plus tard de la date d'envoi de la demande de paiement, sous peine, de plein droit et sans aucune mise en demeure, d'être redevable d'un intérêt de retard au taux légal majoré de 3 % l'an, calculé par mois indivisible sur tout montant restant dû, augmenté de 10 % du montant dû en principal avec un minimum de 5.000 FB à titre d'indemnité forfaitaire.

Au cas où ces conditions de paiement ne sont pas respectées, et qu'une mise en demeure à ce sujet est restée sans suite, le vendeur se réserve en outre le droit d'arrêter les travaux par un simple message adressé à ce sujet par lettre recommandée à la poste à l'acquéreur, pouvant prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires aux frais de l'acquéreur, sans préjudice à tous ses droits en matière d'action résolutoire ou personnelle, de poursuite d'exécution forcée de la convention de vente souscrite, ou de revente des biens acquis aux frais de l'acquéreur conformément aux dispositions des articles 1560 et suivants du Code Judiciaire.

Les parties peuvent cependant convenir de commun accord d'une revente volontaire et à l'amiable - soit sous seing privé soit publique - dans quel cas l'acquéreur donne dès ce jour et pour lors mission irrévocable au vendeur pour procéder à cette revente ou pour la négocier, pour en acquitter seul le prix, pour donner quittance de tout montant reçu et pour faire le décompte.

En cas d'exécution de la revente, soit à l'amiable soit par voie judiciaire, l'acquéreur reste redevable de tout solde déficitaire restant dû ou de toute différence en moins entre son prix d'acquisition et le prix de revente ainsi obtenu, majoré des indemnités contractuelles, des intérêts moratoires et de toutes autres indemnités ci-avant fixées dues envers le vendeur qui les recouvrira à charge de l'acquéreur par toutes voies de droit.

Tous les frais, droits et honoraires de poursuite et d'exécution de paiement en vertu de la présente convention sont et restent à charge de l'acquéreur.

*[Signature]*

### 15. Révision du Prix de Construction.

Le prix de vente des quotités dans le terrain n'est pas sujet à révision.

Le prix de construction défini dans la présente convention a été fixé à la date de signature et est sujet à révision lors de chaque tranche de paiement.

Les sommes à payer sont déterminées par l'application au montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux, établi sur la base du contrat, de la formule suivante :

$$p = P \left( a \frac{s}{S} + b \frac{i}{I} + c \right)$$

dans laquelle "P" représente le montant de l'état établi sur la base du contrat et "p" le montant rajusté compte tenu des fluctuations des salaires et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires, ainsi que du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en oeuvre dans la construction.

Dans la formule de révision, le terme "a s/S" est basé sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manoeuvres, fixé par la Commission paritaire nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure.

Dans ce terme "S" est le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature de la présente convention, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure à la même date, et "s" est le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure au même moment.

Les termes "i" et "I" intervenant dans le paramètre "b i/I" représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'Industrie de la construction sur le marché intérieur. Sa valeur est établie mensuellement par la Commission de Mercuriale des matériaux de construction siégeant au Ministère des Affaires Economiques.

"I" est cet indice en vigueur à la date de la signature de la présente convention.

"i" est cet indice enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel.

"c" est le terme fixe non sujet à révision.

Dans la formule de révision du présent compromis, les paramètres "a", "b" et "c" ont respectivement la valeur forfaitaire indiquée ci-après, en tenant compte du fait que le prix du bâtiment ne peut être sujet à révision qu'à concurrence de 80 % maximum, et que la valeur attribuée au paramètre "a" ne peut être supérieure à 0,50.

$$"a" = 0.50 \quad "b" = 0.30 \quad "c" = 0.20$$

Les valeurs attribuées aux paramètres "a", "b" et "c" ne peuvent subir aucune modification en cours de l'entreprise.

La formule de révision se résout de la façon suivante : chacun des raports "s/S" et "i/I" est réduit à un nombre décimal comprenant au maximum cinq décimales dont la cinquième est majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieure à 5.

Quant aux produits de la multiplication des quotients ainsi obtenus par la valeur du paramètre correspondant, ils sont arrêtés à la cinquième décimale, laquelle est également majorée de 1 si la sixième est égale ou supérieure à 5.

La révision n'a pas d'effet pour les prestations effectuées dans une période de retard imputable au vendeur.

## **16. Début et Délai d'exécution des Travaux de Construction - Surveillance.**

### **16.1. Début.**

La date de début des travaux de construction et les délais d'exécution tant des parties privatives, mettant celles-ci en état d'être réceptionnées provisoirement, ainsi que des parties communes, assurant l'habitabilité normale de ces parties privatives, sont fixés dans l'acte de base.

A défaut d'acte de base passé par devant notaire, le vendeur s'engage à démarrer les travaux de construction au plus tard cent quatre-vingt jours ouvrables après l'obtention de l'autorisation urbanistique définitive et la pasation de l'acte de base, sauf stipulation contraire contenue dans la convention de vente.

La date réelle de début des travaux peut cependant être postposée en cas de force majeure, y compris le retard éventuellement encouru, hors toute bonne volonté de la part du vendeur, en matière de nécessités administratives pour l'obtention de l'autorisation urbanistique et analogues, qui pourrait se produire entre la date de la convention de vente sous seing privé et le terme contractuel de début des travaux.

### **16.2. Délai d'exécution.**

Le terme nécessaire pour l'exécution et pour la réception provisoire des travaux de construction, sauf stipulation autre contenue dans l'acte de base ou dans la convention de vente, est fixé à (465) quatre cent soixante-cinq jours réellement ouvrables à partir de la date réelle de début des travaux de construction.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables, les jours pendant lesquels les intempéries ont eu, directement ou indirectement, pour effet de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins, les samedis, dimanches et jours fériés légaux, les jours de vacances annuelles payées et les jours de congé compensatoire.

Tout évènement constituant un obstacle insurmontable à l'exécution normale des obligations du vendeur ou le contraignant à suspendre temporairement ou définitivement les travaux, est considéré comme cas de force majeure ( par exemple : accidents, guerres et leurs conséquences, grèves ou lock-out).

En cas, entr'autres, de grève, même partielle, lock-out, gel, tempête, pluie, incendie, rébellion, guerre, accidents, suspension des services de transport, suspension de livraisons - tant en Belgique qu'à l'étranger - manque de main-d'œuvre, déconfiture, concordat ou tout autre cas de force majeur de telle nature qu'il est impossible au vendeur ou aux entrepreneurs ou sousentrepreneurs préposés par lui d'exécuter leur mission, le terme d'exécution initialement défini sera prolongé automatiquement et d'office, sans aucune indemnité, du nombre de jours non travaillés égal à la durée de l'interruption, majoré, de commun accord avec l'architecte, du laps de temps normalement nécessaire pour procéder à la reprise justifiée des travaux de construction.

Lorsque, par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution de la convention est interrompue pour une période d'au moins trente jours calendriers, une avance sur la tranche de paiement en cours sera payée au vendeur à concurrence de la valeur des travaux déjà exécutés.

Pour les interruptions ordonnées ou dues au fait de l'acquéreur, autres que celles imputables aux intempéries et celles prévues à la convention avec annexes, qui se produisent durant le délai d'exécution contractuel et dépassant dans leur ensemble un vingtième de ce délai et au moins dix jours ouvrables, le vendeur a le droit d'exiger une indemnisation dont le montant est convenu de commun accord. Il ne peut cependant se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution des travaux.

Si l'acte authentique n'intervient pas dans le délai stipulé dans la convention de vente par la faute de l'acquéreur, et si ce dernier n'a pas payé tout ou partie de son prix avec frais et accessoires dans les termes convenus, l'acquéreur ne pourra invoquer un retard de livraison et invoquer une indemnité moratoire. Le vendeur dispose dans tel cas d'une prolongation complémentaire du terme de livraison égale au total des jours calendriers de retard dans ces paiements.

Le terme est également prolongé dans le cas où l'acquéreur postpose ses décisions relatives au parachèvement, amenant un retard des travaux; ceci vaut entr'autres en matière de définition des possibilités de choix de parachèvement proposées par le vendeur à l'acquéreur, compris ou non dans le prix de vente convenu. De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, lesquels ne peuvent être considérés dans le chef du vendeur comme acceptés par lui que pour autant qu'il en existe un écrit, le vendeur se réserve également le droit d'exiger une prolongation du délai initialement prévu.  
Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct signé par le vendeur et l'acquéreur.

En aucun cas ces prolongations du terme ne justifient une action en résolution de la vente ni peuvent-elles donner lieu à quelque indemnisation à charge du vendeur pour quelque raison que ce soit.

### 16.3. Surveillance.

L'acquéreur n'aura pas accès au chantier sans accord préalable et sans être accompagné d'un délégué du vendeur.

Cet accès est accordé sur rendez-vous et s'effectue aux risques exclusifs de l'acquéreur, sans qu'il puisse invoquer quelque recours en cas d'accident ou pour quelque raison que ce soit contre le vendeur, son délégué, les entreprises, les sousentreprises, les fournisseurs, les fabricants, ou l'architecte.

L'acquéreur prêtera gratuitement son concours à la première requête du vendeur, pour l'accomplissement de formalités éventuelles nécessaires à l'érection de l'immeuble, plus particulièrement en ce qui concerne le raccordement de l'immeuble ou de la partie privative aux réseaux d'égoûts, d'eau, de gaz, d'électricité et autres, ou de formalités ou interventions qui seraient nécessaires en matière d'enquête commodo et incommodo, de parachèvement de sa partie privative, etc.

Par le simple fait de signature de la convention de vente sous seing privé, l'acquéreur donne mission et autorisation irrévocable au vendeur pour réaliser ou pour remplir ces formalités pour et en son nom à défaut d'intervention en temps opportun.

L'acquéreur a le droit de faire surveiller l'exécution des travaux de construction à ses propres frais et risques par un expert de son libre choix.

Celui-ci peut se mettre en contact avec l'architecte responsable des travaux, auprès duquel il obtiendra toutes informations requises.

Son intervention ne pourra, sous peine d'exclusion, empêcher ou retarder les travaux.

Conditions Générales de vente d'un appartement en état neuf pag. 14

### 17. Travaux Modificatifs.

Le vendeur se réserve le droit d'apporter des modifications aux plans qui s'avèreraient nécessaires ou utiles , soit pour des raisons esthétiques, techniques, légales ou réglementaires, soit pour les rendre conforme à l'emploi de nouveaux matériaux.

Les modifications n'excédant pas plus de cinq pourcent en plus ou en moins de la valeur ou des mesures du logement, ne donnent pas lieu à décompte.

L'exposition de gammes d'échantillons ou d'un appartement témoin complet ou d'un appartement de référence érigé antérieurement, n'a qu'un caractère purement informatif. Entre parties, seul les conventions, les plans et documents signés pour la construction et pour le parachèvement de la partie privative acquise avec accessoires feront loi, pour autant qu'ils soient en outre ratifiés par la direction du vendeur.

Le vendeur a également le droit d'apporter des modifications au présent document, au cahier des charges des travaux et des matériaux et aux plans de construction, pour des raisons d'ordre esthétique, technique ou autres; ces modifications qui doivent être de qualité égale, peuvent être la suite de nécessités économiques - l'absence sur le marché des matériaux ou matériel prévus, de modification de qualité de livraisons, de termes de livraison incompatibles, etc, ou découler de l'absence, de la défaillance ou de la déconfiture de l'entreprise, sousentreprise, fabricant ou fournisseur préposés, etc.

Seul le vendeur a le libre droit de décision, éventuellement assisté de l'architecte, de réalisabilité de modifications demandées par l'acquéreur.

Les modifications éventuelles que l'acquéreur désire apporter aux plans ou au descriptif des travaux et des matériaux doivent être introduites par écrit auprès du vendeur dans les quatre semaines de la signature de la convention de vente sous seing privé et au plus tard avant la signature de l'acte authentique de vente.

Lors de l'acceptation écrite de ces modifications par le vendeur, outre les frais de ces travaux supplémentaires, une indemnité forfaitaire peut être due au vendeur pour les travaux complémentaires de coordination, des honoraires complémentaires en faveur de l'architecte pour les modifications ainsi à apporter, le tout à charge de l'acquéreur d'après des modalités de paiement précis à définir, suivant relevé écrit contenu dans la déclaration d'accord émanant à ce sujet du vendeur.

Passé ce délai, plus aucune demande de modification de la part de l'acquéreur ne pourra encore être prise en considération.

Le vendeur dispose d'une prolongation complémentaire du délai d'exécution d'autant de jours qu'il y a d'une part de jours réellement ouvrables nécessaires à l'exécution et à la coordination de ces modifications demandées par l'acquéreur et acceptées par écrit par le vendeur - tant conventionnellement proposés que réellement constatés dans l'exécution pratique par le vendeur - et d'autre part qu'il y a de jours nécessaires à la préparation des travaux, plus particulièrement dans les cas où ces modifications ont été demandées tardivement ou où l'acquéreur a négligé de répondre en temps opportun à l'offre de prix et aux discussions y relatives.

Les travaux demandés en temps opportun par l'acquéreur et acceptés par écrit par le vendeur tel qu'exposé ci-avant, sont exécutés par ce dernier ou par son entremise sous la responsabilité et aux frais de l'acquéreur..

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

Pour être valables, les communications relatives à l'exécution des travaux ne pourront se faire qu'entre le vendeur et l'acquéreur et devront être faites par écrit.

Le vendeur peut toutefois apporter la preuve des modifications ordonnées par l'acquéreur par tous moyens de droit.

Si l'acquéreur se charge lui-même ou charge un tiers de l'exécution de tout ou partie de travaux prévus, ou renonce en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux ou à la livraison de matériaux, cela se fera sous la responsabilité expresse de l'acquéreur, à ses frais, et il s'engage à indemniser le vendeur de toutes ses dépenses, travaux, matériaux et bénéfice manqué, évalués dès ce jour et pour lors à vingt pour cent du montant des travaux non exécutés ou des matériaux non livrés.

Le vendeur sera par ce simple fait déchargé de toute obligation ou garantie généralement quelconque en matière de terme d'exécution ou de livraison des autres travaux de construction à exécuter par le vendeur.

#### **18. Indemnités de Retard.**

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur, compte tenu des prolongations éventuelles du terme d'exécution dont question au présent cahier des charges des conditions de vente, celui-ci devra être indemnisé à l'acquéreur. A titre d'indemnité forfaitaire et invariable, cette indemnité est fixée dès ce jour et pour lors à un intérêt de cinq pourcent calculé prorata temporis sur les tranches de paiement déjà acquittées.

Ce montant comprend, de commun accord entre parties, le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location non meublée de ses privatifs achevés, ainsi que tous autres préjudices éventuellement subis.

Cette indemnité n'est toutefois due, s'il échoue, que par mois entier de retard écoulé, pour la période postérieure à la date de mise en demeure que l'acquéreur aura adressée au vendeur par lettre recommandée à la poste.

Cette demande devra être introduite, sous peine de déchéance, avant toute prise en possession par l'acquéreur.

La date de requête émanant du vendeur pour procéder à la réception provisoire arrête définitivement le dû de cette indemnité moratoire.

#### **19. Cautionnement.**

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur, au plus tard lors de la passation de l'acte authentique d'acquisition, conformément à la dite loi Breyne, une garantie de finition quant au bien vendu à livrer, par l'entremise d'une banque ou d'une autre institution financière ou de toute autre société généralement quelconque à désigner librement par le vendeur.

En ce cas, le notaire mentionne dans l'acte authentique la convention délivrant cette garantie et joint une copie de cette convention à l'acte authentique de vente.

Le vendeur est autorisé en outre, s'il le préfère à la garantie citée ci-dessus, et pour autant qu'il réponde, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de la loi du 2 mars 1991, organisant l'agrément des entrepreneurs de travaux de construction, tel que spécifié ci-dessus en matière de loi Breyne, à déposer un cautionnement auprès de la Caisse de Dépôts et de Consignations, de la façon librement choisie par le vendeur, et dont le montant ne peut être inférieur à cinq pourcent de prix de construction stipulé.

Conditions Générales de vente d'un appartement en état neuf pag. 16

Dans ce cas, il s'engage à constituer un cautionnement, conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière, soit en numéraire, soit en fonds publics, soit sous forme de cautionnement collectif ou global, dont le montant est égal à cinq pourcent du prix de vente fixé ci-avant, diminué du prix de la quotité dans le terrain, arrondi au milier de francs supérieur.

Lors de la passation par devant notaire de l'acte authentique de transfert de propriété et au plus tard lors de la première facturation du prix ou d'une partie du prix de construction, le vendeur remettra à l'acquéreur un justificatif dudit cautionnement signé par la Caisse de Dépôts et de Consignations.

Cette garantie ou ce cautionnement dont question est personnel et dès lors non sujet à cession en faveur de tierces personnes.

Cette garantie ou ce cautionnement sera libéré par le vendeur après réception provisoire des parties privatives acquises, par la remise de l'original de cette garantie ou de ce cautionnement délivré en son temps à l'acquéreur ou, à défaut, d'une copie du procès-verbal signé de réception provisoire de ces parties privatives, valant comme requête de mainlevée de cette garantie ou de ce cautionnement.

En cas de refus éventuel de la part de l'acquéreur, le vendeur a d'office droit, après l'expiration d'un délai de dix jours, à titre d'indemnité, à un intérêt moratoire à charge de l'acquéreur au taux légal majoré de trois pourcent, calculé sur le montant de la garantie ou du cautionnement en question dont la mainlevée n'a pas été donnée.

Si l'acquéreur dispose de sa partie privative acquise ou s'il laisse la requête de procéder à la réception sans suite et est dès lors présumé avoir accepté ces privatifs, la garantie ou le cautionnement ainsi délivré s'arrêtera d'office à la date d'acceptation anticipée et sera libéré sur simple présentation d'une copie du constat écrit d'acceptation notifié par le vendeur.

Si, pour quelque raison que ce soit, le vendeur n'a pas remis cette garantie à l'acquéreur au plus tard lors de la passation de l'acte authentique d'acquisition ou n'a pas remis ce cautionnement lors de la première facturation, l'acquéreur est habilité, de commun accord avec le vendeur et formulé ainsi s'il échel dans l'acte authentique, de n'honorer les montants des tranches de paiement, majorés de l'intérêt légal calculé sur ces montants prorata temporis, que lors de la réception provisoire des parties privatives acquises dans l'immeuble.

## 20. Réception des Travaux de Construction.

### 20.1. Généralités.

Pour pouvoir procéder à la réception, les travaux doivent être terminés dans leur ensemble, ce qui n'est pas empêché par des imperfections réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination.

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

Seul un document écrit et contradictoire des parties fera la preuve de réception des travaux de construction.

L'acquéreur ne peut refuser la réception.

Les imperfections éventuelles sont inscrits au procès-verbal de réception.

JL 5

Un refus éventuel de procéder à la réception ou de l'accepter, devra être notifié avec ses motifs, par lettre recommandée à la poste adressée au vendeur, respectivement avant l'expiration du délai de quinze jours de la date d'envoi par le vendeur de la requête pour procéder à la réception ou avant l'expiration d'un délai de huit jours de la date à laquelle la réception a eu lieu.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut, soit admettre les motifs du refus et, après avoir exécuté les travaux de réparation souhaités, demander une nouvelle réception, soit solliciter à l'amiable ou en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si la requête écrite du vendeur pour procéder à la réception endéans le terme imparti reste sans suite, la contre-partie est considérée avoir accepté la réception purement et simplement.

Si la validité de la réception provisoire des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le vendeur lui aura fixé par lettre recommandée à la poste, le tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne le copropriétaire défaillant.

Si, au moment de la réception provisoire ou définitive des parties communes, le vendeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera à la réception de ces parties communes de l'immeuble aucun des droits qui se rattachent à la copropriété.

## 20.2. Réception Provisoire.

La réception provisoire emporte dans le chef de l'acquéreur la conformité des travaux qui lui sont délivrés avec les plans et le descriptif des travaux et des matériaux d'après les documents rédigés et signés entre parties, et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents.

La réception provisoire met fin à toutes indemnités éventuelles pour réception tardive et emporte pour l'acquéreur la prise en jouissance pour autant qu'il en ait payé l'intégralité du prix avec frais et accessoires.

Tous frais de procédure que le vendeur serait tenu d'engager pour aboutir à la réception, sont à la charge exclusive de l'acquéreur.

### 20.2.1. Réception Provisoire des Parties Privatives.

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

La réception des parties privatives faisant l'objet de la présente convention, s'effectue contradictoirement entre l'acquéreur et le vendeur.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe, laisse occuper, aliène ou utilise le bien sous quelques circonstances que ce soit, tel que pour y effectuer ou laisser effectuer des travaux de modification, de parachèvement, de réparation ou d'embellissement, en bref, l'acquéreur qui dispose de son appartement d'une façon ou d'une autre, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

Le vendeur n'est pas obligé de procéder à la réception des parties privatives et de remettre les clefs à l'acquéreur, aussi longtemps que ce dernier n'a pas payé l'intégralité de son prix avec frais et accessoires et/ou aussi longtemps qu'un différend subsiste entre eux.

### **20.2. 2. Réception Provisoire des Parties Communes.**

Le vendeur demande la réception provisoire des parties communes par écrit en invitant l'architecte, le syndic et les membres du conseil de gérance par lettre recommandée à la poste, à y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

La réception provisoire des parties communes faisant l'objet de la présente convention, s'effectue contradictoirement entre le vendeur et le syndic de copropriété et/ou le conseil de gérance qui a été désigné par la première assemblée générale des copropriétaires et qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis entr'eux ou en dehors aux frais des copropriétaires.

Les travaux éventuels d'accès, de nivellement et d'aménagement du terrain autour de l'immeuble, pour autant que ceux-ci sont prévus dans le descriptif des travaux et des matériaux, peuvent être exécutés après la réception, ce qui se rapporte entr'autres à l'accès au bâtiment et l'entrée carrossable vers les garages ou emplacements pour voitures, à l'exécution ou à la réparation de la voirie, de trottoirs et, en fonction de la saison de plantation prochaine, aux plantations et/ou clôtures éventuelles de la parcelle, en fonction de rassembler plusieurs parties de parcelles ou d'immeubles.

La réception peut s'effectuer dès que l'escalier et/ou l'ascenseur est utilisable, sans que pour celà d'autres parties communes doivent être terminées ou parachevées.

### **20.3. Réception Définitive.**

Les réceptions définitives ou finales ont lieu en respectant la même procédure et sous les mêmes conditions que celles ci-avant stipulées pour les réceptions provisoires.

#### **20.3.1. Réception Définitive des Parties Communes.**

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

Le vendeur demande la réception définitive des parties communes par écrit en invitant l'architecte, le syndic et/ou les membres du conseil de gérance par lettre recommandée à la poste, à y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Elle s'effectue par écrit et contradictoirement entre le vendeur et le syndic et/ou les membres du conseil de gérance le cas échéant assisté d'après leur propre jugement et à leurs frais d'un ou de plusieurs experts choisis parmi eux ou en dehors.

#### **20.3.2. Réception Définitive des Parties Privatives.**

La réception définitive des parties privatives faisant l'objet de la présente convention aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes tel que précisé ci-dessus.

Elle s'effectue de la même façon et sous les mêmes conditions que stipulé ci-avant pour la réception provisoire des parties privatives.

## 21. Garanties.

Le vendeur prendra, lors de la transcription de l'expédition de l'acte authentique de vente, inscription d'office au bureau d'hypothèques compétent, pour sûreté et garantie de son privilège et du paiement du prix global de vente ou du solde du prix de vente avec frais et accessoires.

Si l'acquéreur, lors ou après la passation de l'acte authentique de vente, et avant paiement de l'intégralité du prix de vente avec frais et accessoires, désire grever le bien acquis par lui en sûreté d'un prêt ou d'une ouverture de crédit à souscrire, le vendeur est disposé à céder son rang ou à dispenser le conservateur de l'inscription d'office avec renonciation à l'action résolutoire, mais seulement sous les conditions expresses suivantes :

- a) que le montant net des sommes empruntées soit suffisant pour parfaire le solde intégral du prix d'acquisition avec frais et accessoires;
- b) que les montants empruntés ne servent uniquement qu'au paiement de ce prix d'acquisition avec frais et accessoires et qu'à cette fin délégation soit accordée en faveur du vendeur sur les montants empruntés avec l'accord de la personne ou de la société préteuse;

En cas de dispense d'inscription d'office lors de la transcription de l'acte authentique de vente, le vendeur se réserve toutefois le droit, conformément à l'article 36 de la loi hypothécaire, de prendre en tout temps aux frais de l'acquéreur une inscription conventionnelle pour sûreté du paiement de l'intégralité du prix de vente ou du solde de ce prix de vente avec frais et accessoires.

Par le simple fait de signature de la convention de vente sous seing privé, l'acquéreur s'engage irrévocablement, dès ce jour et pour lors, à donner dans l'acte authentique de vente, mission et autorisation en faveur du vendeur, pour qu'en cas de non-paiement de tout ou de partie du prix de vente avec frais et accessoires, grever le bien immeuble acquis avec dépendances, objet de la présente convention de vente, d'une hypothèque en faveur du vendeur, pour sûreté de :

- a) en principal, l'intégralité du prix de vente ou du solde de ce prix de vente restant dû à l'acte authentique, majoré s'il échet du prix des travaux supplémentaires commandés et acceptés;
- b) trois ans d'intérêt calculé au taux de treize pourcent l'an dont la loi réserve le rang;
- c) un montant de vingt pourcent du prix de vente total avec un minimum de deux cent mille francs, pour sûreté du paiement de la taxe sur la valeur ajoutée, de tous frais y afférents, d'honoraires et d'accessoires et de frais de poursuite.

Cette mission et autorisation comprendra en outre le pouvoir dans le chef du vendeur de stipuler dans l'acte de mise en hypothèque toute solidarité et indivisibilité, ainsi que de renoncer au privilège de l'article 1563 du code judiciaire; en sus, il pourra signer tous actes ou pièces nécessaires à la réalisation de cette inscription hypothécaire, faire élection de domicile, disposer de la faculté de substitution, et, en général, faire tout ce qui est ou sera nécessaire ou utile à l'exécution de cette mise en hypothèque.

Le vendeur dispose d'office du droit, sur simple défaillance de paiement, de faire usage de cette mission et autorisation pour procéder à l'inscription conventionnelle pour sûreté des montants pour lesquels mission et autorisation a été accordée dans l'acte authentique de vente.

Les inscriptions hypothécaires seront radiées aux frais de l'acquéreur, après paiement intégral de la totalité du prix de vente avec intérêts, indemnités et tous accessoires généralement quelconques.

L'acquéreur s'interdit, sauf accord préalable et écrit du vendeur, d'aliéner le bien acquis par acte entre vifs, avant paiement intégral du prix d'acquisition avec accessoires.

Cet accord sera également indispensable, sous peine de non opposabilité au vendeur, pour tous contrats de location, promesses de location ou d'autres droits d'usage généralement quelconques.

Tout agissement contraire de la part de l'acquéreur vaudra acceptation définitive du bien acquis et l'oblige à parfaire et à payer tout solde du prix total d'acquisition avec tous accessoires dans les huit jours.

Si le vendeur concède à l'acquéreur, lors de la réception provisoire des parties privatives acquises, quelque facilité de paiement, pour quelque raison que ce soit, l'acquéreur s'oblige à signer une traîte à vue pour acceptation à raison du montant pour lequel facilité de paiement est accordée.

La remise de cette traîte signée n'est qu'un moyen temporaire de crédit et n'établit aucune renouvellement de dette. L'acquéreur ne sera crédité du montant de cette traîte qu'au moment du paiement effectif et intégral.

## 22. Responsabilité décennale.

La garantie décennale sur les travaux de construction à ériger qui pèse sur le vendeur solidairement et ensemble avec l'architecte préposé et les entreprises d'exécution en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil, prend cours à la date de la réception provisoire des parties privatives et communes respectivement acquises et bénéficie aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Pour autant que besoin, ceux-ci sont plus amplement décrits ci-après, à savoir :

- gros-œuvre, travaux de béton et de maçonnerie : dix ans;
- couverture de toiture, décharges et égouts : un an;
- installation de chauffage et sanitaire : un an;
- ascenseurs et installation électrique : un an;
- menuiserie extérieure et intérieure : un an;
- rejointoyements : un an;
- vitrages, tapis plain, carrelages, faïences et travaux de plafonnage : néant;
- joints, tassement et fissures : néant;
- autres corps de métiers : six mois.

Cette garantie ne couvre cependant pas les travaux normaux d'entretien, ni les dégâts qui seraient la suite d'abus, de manque d'usage, d'usage anormal ou de manque d'entretien.

La garantie décennale est limitée au remplacement ou à la réparation des travaux ou des pièces endommagés, à l'exclusion de toute autre indemnité quelle qu'elle soit.

Après la réception provisoire, le vendeur ne donne plus aucune garantie pour des défauts qui ne tombent pas sous les articles 1792 et 2270 du Code Civil précités.

Des actions en matière de vices doivent, sous peine de ne pas être recevables, être intentées par l'acquéreur dans les termes prévus par la loi.

## 23. Aides Publiques Régionales au Logement.

L'acquéreur reconnaît connaître l'existence d'aides publiques régionales au logement, pour en avoir reçu les conditions de base au moins quinze jours avant la date de signature de la convention de vente.



#### **24. Différends - Arbitrage.**

Les différends éventuels en matière d'exécution ou d'interprétation de la présente convention et de ses annexes, actes et documents, tombent sous la compétence exclusive et seront soumis dès ce jour et pour lors à un arbitre désigné de commun accord, ou, à défaut, proposé par le Président du Tribunal de Première Instance, à la requête de la partie la plus diligente.

Cet arbitre a le pouvoir d'amiable compositeur, dispensé à ce sujet de toutes règles de droit et de procédure. Il jugera en toute équité.

Ses décisions sont souveraines et sans appel et exécutables par les parties sans quelque possibilité de recours.

#### **25. Election de Domicile.**

Pour la bonne exécution de la convention de vente avec annexes et leurs suites, les parties font élection de domicile, le vendeur en son siège social et l'acquéreur en son domicile tel que précisé dans la convention de vente sous seing privé.

Toute notification éventuelle pourra dès lors se faire valablement à ces adresses, à moins que l'acquéreur ait mis le vendeur en connaissance par lettre recommandée à la poste d'une nouvelle élection de domicile.

Le vendeur se réserve toutefois le droit de choisir plutôt le domicile réel de l'acquéreur que celui élu ci-dessus.

Ainsi convenu et signé "ne varietur" par les deux parties pour en avoir reçu un exemplaire chacun,  
A 1080 Bruxelles, le .....

Le vendeur,

L'acquéreur,

The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is very dark and appears to be a stylized 'P'. The signature on the right is lighter and more legible, appearing to be a 'G'. Both signatures are enclosed within large, roughly drawn ovals. At the bottom center of the page, just above the signatures, is the number '21'.

Trente neuvième Rôle.

Enregistré ~~Vispl. et Cr. 2010~~ ... sous ... renvoi(s)  
au 2<sup>ème</sup> bureau de l'h. enregistrement de Jette  
le 12-03-2001 ..... 30..... case... 6.....  
vol..... 6..... reçu..... *Mr. H. Govaerts*..... 2000  
L'Inspecteur p.r.

  
**Francis Vanderstraeten.**

## **CAHIER DES CHARGES**

**GENERAL**

**DES**

**TRAVAUX**

**ET DES**

**MATERIAUX**

**DE CONSTRUCTION**

*Résidence "WOLUWE PROMENADE - phase 3"*

TABLE DES MATIERES

DESCRIPTION DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX

OBSERVATIONS PREALABLES

**Frais et Accessoires**

**Gammes d'échantillons - Appartement-modèle**

**Accès au chantier - Contrôle**

**Réceptions**

**Assurances**

**Transfert des Risques**

**Responsabilité Décennale**

✓ ✓ ✓

## DESCRIPTION DES MATERIAUX

### I. GROS - OEUVRÉ

- I. 1. **Implantation - Terrassements**
- I. 2. **Fondations**
- I. 3. **Etude de Stabilité**
- I. 4. **Structure porteuse du Bâtiment**
  - I. 4. 1. **Structures porteuses horizontales**
  - I. 4. 2. **Structures porteuses Verticales**
  - I. 4. 3. **Panneaux, Poutres et Colonnes**
- I. 5. **Cloisons intérieures non portantes**
- I. 6. **Egoûts - Décharges**
- I. 7. **Canaux de ventilation**
- I. 8. **Façades**
- I. 9. **Toiture - Isolation thermique - Etanchéité**
  - I. 9. 1. **Toits plats**
- I. 10. **Terrasses**
  - I.10.1. **Eléments de terrasses**
  - I.10.2. **Gardes-corps de Terrasses**
- I. 11. **Travaux d'étanchéité**
  - I. 11. 1. **Constructions souterraines**
  - I. 11. 2. **Toitures horizontales**
- I. 12. **Coupoles d'éclairage et de fumée**
- I. 13. **Pierre bleue**
- I. 14. **Isolation**
  - I. 14. 1. **Isolation acoustique**
    - Horizontalement**
    - Verticalement**
  - I. 14. 2. **Isolation thermique**
- I. 15. **Raccordements**
  - I. 15. 1. **Raccordement à l'eau de conduite**
  - I. 15. 2. **Raccordement à l'électricité**
  - I. 15. 3. **Raccordement aux Egoûts, Téléphone, Distribution Radio et Télévision**

*jet*

## II. PARACHEVEMENT

### II. A. APPARTEMENTS

- II.A.1. Plafonnage
- II.A.2. Equipement Electrique
- II.A.3. Installation de Chauffage
- II.A.4. Installation Sanitaire
- II.A.5. Revêtements de Sol
- II.A.6. Revêtements Muraux
- II.A.7. Tablettes de Fenêtres
- II.A.8. Equipement de Cuisine
- II.A.9. Menuiserie Extérieure
- II.A.10. Menuiserie Intérieure
- II.A.11. Préventions d'Incendie

### II. B. PARTIES COMMUNES

- II.B.1. Entrée Commune
- II.B.2. Revêtement de Sol souterrain
- II.B.3. Revêtement extérieur
- II.B.4. Ascenseurs
- II.B.5. Escaliers
- II.B.6. Garages et Caves
- II.B.7. Préventions d'Incendie

### PRISE EN POSSESSION

*Ne +*

## **DESCRIPTION DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX**

Les données reprises ci-après ne sont nullement limitatives et n'ont pour seul but que d'informer plus amplement l'acquéreur quant aux travaux de construction auxquels il peut s'attendre et à prévoir et quant au choix des matériaux de construction mis en oeuvre, ceci dans un language compréhensible, non technique.

L'attention toute spéciale est cependant attirée sur le fait que le promoteur-vendeur se réserve en tous temps, en toutes circonstances et sous quelques conditions que ce soit, le droit exprès et exclusif , avec ou sans concertation ou à l'initiative de l'architecte, d'apporter ou d'exécuter des adaptations ou des modifications là où jugées nécessaires ou utiles, tant en matière de choix définitif et final des matériaux de construction retenus qu'en matière des travaux de construction mis en exécution.

## **OBSERVATIONS PREALABLES**

### **Frais et Accessoires**

Les frais et accessoires, entre autres de travaux en plus ou en moins ou de choix autre que de matériaux standard prévus en matière de parachèvement, ne sont pas compris dans le prix de construction mentionné dans la convention de vente sous seing privé, mais font cependant partie indivisible de ce prix de construction, et sont plus amplement repris dans les conditions de vente ou dans les choix retenus ou écrits rédigés par l'acquéreur, exigibles et payables tel que mentionné aux conditions générales de vente.

### **Gammes d'Echantillons - Appartement modèle**

L'exposition de gammes d'échantillons ou d'un appartement-modèle ou de référence n'a qu'un caractère purement informatif.

Seules les conventions écrites entre parties ainsi que les plans et documents signés entre eux seront d'application et contractuels pour autant qu'ils aient en outre été ratifiés par la direction du promoteur-vendeur.

Tout mobilier et équipement figurant aux plans de construction et aux plans de vente n'est donné qu'à titre indicatif et informatif.

*Heft*

**Accès au Chantier - Contrôle**

L'acquéreur aura accès au chantier, moyennant accord préalable et pour autant qu'il soit accompagné d'un délégué du promoteur-vendeur, seulement après rendez-vous, et ce aux risques et périls exclusifs de l'acquéreur, sans aucun recours possible contre le promoteur-vendeur ou ses préposés.

**Réceptions**

La réception tant provisoire que définitive, tant des éléments privatifs que des parties communes y afférentes, s'effectuera d'après la procédure plus amplement décrite dans les conditions générales de vente ci-avant relatées.

**Assurances**

Le promoteur-vendeur souscrira les premières polices d'assurances pour des montants suffisants en couverture des risques d'incendie, d'explosion, de foudre, etc ...

Cette police sera reprise par l'association des copropriétaires pour le terme légal encore à courir et la communauté des copropriétaires en payera les primes dès souscription de la dite police.

**Transfert des Risques**

Le transfert des risques conformément aux articles 1788 et 1789 du Code Civil s'effectuera dès la réception provisoire des parties communes du bâtiment ou de la partie du bâtiment, ou, le cas échéant dès réception provisoire des éléments privatifs vendus dans l'immeuble si cette réception, pour quelque raison que ce soit, s'effectuerait plus tôt.

**Responsabilité Décennale**

Conformément aux articles 1792 et 2270 du Code Civil, la responsabilité décennale prend cours respectivement à la date de réception provisoire des parties privatives et communes acquises et bénéficie aux propriétaires successifs.

Le promoteur-vendeur est tenu à ce moment à transférer à l'acquéreur les garanties pour les parties privatives et au gérant-syndic de la copropriété les garanties relatives aux parties communes.

Ces garanties se limitent au remplacement ou à la réparation des travaux mal exécutés, tout autre dommage ou indemnité étant exclu.



Une fois la réception provisoire faite, soit écrite soit tacite, le promoteur-vendeur n'est plus responsable des vices apparents (article 1642 du Code Civil).

Le promoteur-vendeur transfère à l'acquéreur les garanties relatives aux vices cachés qui lui ont été remises par les entreprises ou sous-traitants, à savoir :

- gros-œuvre, béton et maçonnerie : dix ans;
- vitrage, étanchéité de toiture : un an;
- installation de chauffage, sanitaire et électrique, ascenseurs, menuiserie extérieure et intérieure, balustrades, humidité et infiltrations d'eau, rejointoyage : un an;
- tapis plain, carrelages, faïences, plafonnage, joints, tassemement et crevasses : néant;
- autres corps d'état : six mois.

## **DESCRIPTION DES MATERIAUX**

### **I. GROS - OEUVRE**

#### **I. 1. Implantation - Terrassements**

L'implantation du bâtiment ou des bâtiments a lieu conformément aux données mentionnées aux plans et d'après les directives de l'autorité communale.

Les terres provenant des déblais et excavations nécessaires pour la réalisation de volumes de construction souterraine et de massifs de fondations éventuels, seront, dans la mesure du possible et d'après la nécessité, à nouveau répandues sur le chantier, les terres en exéderent seront évacuées.

#### **I. 2. Fondations**

La puissance de surcharge du sol est définie sur base des sondages de sol effectués par un laboratoire spécialisé.

Les fondations du bâtiment ou de la partie de bâtiment sont exécutées d'une manière adaptée quant à la profondeur et à la puissance de surcharge, à la résistance du sol et à la charge de l'immeuble à ériger, tel qu'il appert des résultats provenant des sondages de sol effectués sur les lieux par une firme spécialisée.

#### **I. 3. Etude de Stabilité**

Une étude de stabilité est effectuée pour le bâtiment en entier par un bureau d'études d'ingénieurs conseils spécialisés au choix du promoteur-vendeur.

#### **I. 4. Structure porteuse du Bâtiment**

##### **I. 4. 1. Structures porteuses horizontales**

Celles-ci sont exécutées en béton armé conformément aux normes belges NBN.

Une surcharge utile est prévue de 300 kg / m<sup>2</sup>.

##### **I. 4. 2. Structures porteuses Verticales**

Celles-ci sont exécutées en maçonnerie et/ou en béton armé, d'après les mentions figurant aux plans en dimensions conformes aux normes belges NBN.

### I. 4. 3. Panneaux, Poutres et Colonnes

Ceux-ci sont à exécuter en béton armé, d'après composition et armement découlant de l'étude de béton armé et conformément aux normes NBN 15.

Les cages d'escalier et d'ascenseur sont exécutés en béton d'une épaisseur de 16 cm.

### I. 5. Cloisons intérieures non porteuses

Les cloisons intérieures non porteuses du rez-de-chaussée et des étages sont exécutées en éléments pleins de plâtre, unis et polis, d'après épaisseur figurant aux plans de construction ou en briques traditionnelles Snelbouw.

Entre les appartements et en tant que séparation entre appartements et couloirs ou paliers, ceux-ci seront exécutés en épaisseur de 22 cm. avec isolation acoustique (voir dessin de détail en annexe).

Les murs intérieurs de l'appartement ont une épaisseur de 8 cm.

### I. 6. Egoûts - Décharges

Le système comprend :

- la décharge des fécales et des eaux résiduaires d'après système séparé avec chambre de disconnection avant raccordement aux égoûts publics;
- l'évacuation des eaux pluviales.

Les sections et les diamètres des tuyaux et des conduits sont calculés d'une façon très large afin d'assurer une décharge rapide tant des eaux résiduaires que des eaux pluviales et ce en toutes circonstances.

Les tuyaux en P.E. (polyéthylène) employés varient en diamètre de 5 à 30 cm.

Les décharges verticales d'eaux résiduaires et d'eaux pluviales sont en polyéthylène, complètement étanches et à surface intérieure lisse, pourvues de tous accessoires nécessaires, le tout d'après les plans et d'après les directives de l'architecte.

Les conduits en P.E., employés jusqu'à la chambre de disconnection, sont soudés à chaud et assurent un risque minime de possibilité de fuite, ont une résistance supérieure aux températures élevées, aux influences chimiques pouvant provenir de détergents, de produits de lessive ou d'autres éléments analogues éventuels, ainsi qu'une résistance supérieure aux influences mécaniques qui pourraient se présenter en matière de fracture et autre.

L'exécution de l'ensemble s'effectue en outre d'après les directives émanant ou prescrites par les sociétés de distribution concernées.

### I. 7. Canaux de ventilation

Les gaînes et canaux de ventilation sont prévus aux toilettes et aux salles de bains tel qu'indiqué aux plans, avec grilles de ventilation, d'après et conformément aux plans définitifs d'exécution découlant de l'étude spécifique effectuée en cette matière par des firmes spécialisées.

Les éléments sont composés de béton à face intérieure plus ou moins lisse, calculés pour résister à une souspression constante ou d'après les indications aux plans.

Type à employer : "BEMAL", conformément aux normes belges NBN (voir dessin de détail en annexe).

Pour les espaces de cuisine, une gaîne d'évacuation séparée de la hotte aspirante est prévue, par cuisine, tirée individuellement jusque hors hauteur de toiture.

### I. 8. Façades

Les façades sont exécutées en briques de parement, en éléments de façade en béton structuré, en béton architectonique et/ou en panneaux de parement, d'après la forme et les surfaces découlant d'une étude préalable effectuée par l'architecte proposé et développée aux plans d'exécution.

Les parties fermées de parement sont composées de contre-murs avec vide et isolation thermique (voir dessin de détail en annexe).

### I. 9. Toiture - Isolation thermique - Etanchéité

#### I. 9. 1. Toits plats

Une très bonne isolation en plaques de polyuréthane de 5 cm. d'épaisseur des toitures plates est obtenue grâce à l'emploi de matériaux adaptés à membrane d'écran à vapeur, de béton de pente composé de béton cellulaire, de roofing armé ou comme variante de Derbygum ou de Polygum.

L'exécution des toitures s'effectue par des firmes spécialisées avec une garantie totale de 10 ans.

## I. 10. Terrasses

### I.10.1. Eléments de terrasses

Les terrasses sont préfabriquées, le sol est étanche, couvert de taunus quarts ou de bois d'après étude de détail effectuée par l'architecte.

Un écoulement d'eau des terrasses est prévu.

Toutes les terrasses sont pourvues d'une élévation.

Les faces inférieures et latérales des terrasses sont également exécutées en taunus quarts, sauf indication contraire aux plans établis par l'architecte préposé.

Le teint et le choix de kwartz taunus sont définis par l'architecte préposé.

Chaque terrasse est propre et ne sert uniquement qu'à un élément privatif du bâtiment, sauf si les plans prévoient des séparations entre les terrasses de deux appartements, ces séparations étant exécutées à ce moment en cadres d'aluminium anodisé avec verre opaque ou en matière synthétique.

### I.10.2. Garde-corps de terrasses

Les gardes-corps des terrasses sont exécutés en aluminium anodisé ou équivalent, au choix de la conception esthétique de l'architecte préposé.

Ils correspondent à toutes les normes de sécurité et aux prescriptions belges en la matière.

## I. 11. Travaux d'étanchéité

### I. 11. 1. Constructions souterraines

Les parties de construction souterraines sont pourvues de blocs de béton avec couches de couverture ou en béton étanche qui les protègent contre les dédommages ou infiltrations d'eau possibles.

### I. 11. 2. Toitures horizontales

Une isolation thermique est prévue pour toute toiture en contact avec l'air extérieur.

L'exécution s'effectue conforme aux normes belges en vigueur.

### I. 12. Coupoles d'éclairage et de fumée

Celles-ci sont prévues d'après les indications aux plans et exécutées d'après les normes prescrites par les services ou les autorités compétents en la matière.

### I. 13. Pierre bleue

La pierre bleue, classe B, est prévue pour tous les seuils des entrées communes et pour les seuils de portes extérieures se trouvant en sous-sols ou au rez-de-chaussée.

### I. 14. Isolation

Une isolation optimale est de la plus grande importance :

#### I. 14. 1. Isolation acoustique

##### Horizontale :

Les structures porteuses horizontales sont prévues de telle façon que les bruits de contact sont évités au maximum : chappe flottante avec application d'une couche de bonne isolation sur base de granulé de liège ou équivalent : prestation II b (voir dessin de détail en annexe).

##### Verticale :

Des parois doubles sont exécutées en blocs de plâtre d'épaisseur différente (7 cm. et 10 cm.) avec vide de 5 cm. rempli pour partie d'une isolation lourde de 4 cm. (voir dessin de détail en annexe).

Les parois de séparation entre parties privatives sont également exécutés de telle façon à éviter au maximum tout bruit de contact possible : prestation II b (voir dessin de détail en annexe).

#### I. 14. 2. Isolation thermique

Une isolation thermique de l'enveloppe extérieure du bâtiment est prévue afin d'obtenir une prestation justifiée :

- murs à vide : 5 cm. de laine de roche
- toiture plate : 5 cm. de polyuréthane
- double vitrage :  $k = 1.3$  (deux fois supérieur au double vitrage normal).

## I. 15. Raccordements

### I. 15. 1. Raccordement à l'eau de conduite

Raccordement au réseau de distribution d'eau ainsi que pose du compteur d'eau avec location sont fixés par les conditions émises par la société de distribution d'eau et sont réglés envers le gérant-syndic (voir article 12 des conditions générales de vente).

Les compteurs privatifs intermédiaires posés dans le bâtiment après le compteur commun de consommation d'eau, sont demandés et posés par le promoteur-vendeur au nom et pour compte de chaque copropriétaire.

Le compteur privatif intermédiaire se trouve sous le boiler électrique d'eau chaude individuel.

Les conduits d'alimentation d'eau dans le bâtiment depuis le compteur d'eau de la société distributrice sont inclus dans la présente convention.

### I. 15. 2. Raccordement à l'électricité

Les frais de raccordement au réseau de distribution d'électricité, la livraison et la pose avec location éventuelle des compteurs d'électricité sont fixés par la société distributrice d'électricité et sont portés en compte par le gérant-syndic conformément à l'article 12 des conditions générales de vente.

### I. 15. 3. Raccordement aux Egoûts, au Téléphone, à la Distribution Radio et Télévision

La pose des conduits d'attente, des boîtiers de contrôle et de dérivation, etc ... est exécutée d'après les directives des pouvoirs publics ou des sociétés respectives de distribution concernée.

Les frais de raccordement, de demande de raccordement et d'abonnement sont toutefois à charge des utilisateurs qui devront faire le nécessaire à ce sujet, soit de leur propre initiative soit par l'intervention du gérant-syndic de l'association des copropriétaires.

## II. PARACHEVEMENT

### II. A. APPARTEMENTS

#### II.A.1. Plafonnage

Le plafonnage des parois verticales non exécutées en éléments pleins de plâtre est inclus dans la convention, exécuté en une couche de plafonnage Knauf, prêtes à être recouvertes de papier peint, consolidées par des cornières aux coins saillants, sauf en sous-sol où les parois sont exécutées en maçonnerie restant apparente.

Exécution d'après les règles de l'art.

Les éléments lisses des plafonds sont recouverts d'un plâtrage projeté à relief légèrement granulé, teinte blanc cassé.

Les joints éventuels entre prédalles préfabriquées sont renforcés, rembourrés et égalisés et recouverts par après de plâtre projeté tel que prévu ci-dessus.

Aucune responsabilité ne peut être mise à charge du promoteur-vendeur pour de petites fissurations qui pourraient se présenter suite au tassement de tout immeuble nouvellement construit.

#### II.A.2. Equipement Electrique

L'équipement en électricité s'effectue conforme aux indications figurant aux plans et conformément aux prescriptions actuellement en vigueur en matière de sécurité et de confort électrique.

Les interrupteurs et prises de courant sont de ton blanc, du type encastré dans les locaux habitables et en type apparent dans tous autres locaux tant souterrains que hors sol.

Les boîtiers de division et de dérivation des conduits d'électricité sont prévus.

Tous les appartements sont pourvus d'un boîtier divisionnaire avec les automates nécessaires par circuit distinct, d'un interrupteur différentiel de perte de courant avec en outre un interrupteur différentiel de perte de courant pour les espaces ou parties privatives d'eau.

Pour autant que les locaux figurent aux plans des appartements, il est prévu par local :



**- Living :**

- 2 points lumineux avec interrupteurs;
- 5 prises de courant;
- 1 conduit pour raccordement au câble de radio- et télédistribution;
- 1 conduit pour raccordement au câble de téléphonie;

**- Cuisine :**

- 1 point lumineux entre armoires basses et armoires suspendues avec interrupteur;
- 2 prises de courant libres avec terre;
- 2 prises de courant ou amenées avec terre pour frigo en hotte aspirante.

**- W.C. :**

- 1 point lumineux avec interrupteur.

**- Salle de bains :**

- 1 point lumineux avec interrupteur;
- 1 prise de courant avec terre (près du lavabo);
- 1 amenée pour boîtier d'eau chaude;

**- Salle de douche :**

- 1 point lumineux avec interrupteur;
- 1 prise de courant avec terre.

**- Hall de jour :**

- 1 point lumineux avec interrupteur;
- 1 prise de courant avec terre;
- 1 conduit pour vidéo-parlophonie avec installation et sonnerie sur transfo.

**- Hall de nuit :**

- 1 point lumineux avec interrupteur;
- 1 prise de courant.

**- Vestiaire, débarras ou W.C. :**

- boîte divisionnaire générale pour l'appartement pourvue de plombs automatiques, de différentiel de perte de courant, de raccords équipotentiels, etc ...

✓ ✓ ✓

**- Chambres à coucher :**

- 1 point lumineux avec interrupteur;
- 3 prises de courant pour la grande chambre;
- 2 prises de courant pour les autres chambres.

**- Débarras :**

- 1 point lumineux avec interrupteur;
- 1 prise de courant.

Sécurisation thermique des conduits.

Les points lumineux, les prises de courant et autres, satisfont et sont conformes aux normes en vigueur en matière de sécurité.

### **II.A.3.              Installation de Chauffage**

Les éléments de chauffe à haut rendement, alimentés à l'électricité, étant un chauffage direct dans tous les locaux, sauf débarras, cave et garage, sous forme de convecteurs muraux d'après les plans d'étude spécifique établis de concert avec un bureau d'étude spécialisé.

Le living est pourvu d'éléments de chauffe économiques à accumulation d'après tarification trihoraire la plus économique.

L'installation de chauffage privatif assure une température intérieure telle que reprise ci-après, par une température extérieure de - 10°C :

- living	22° C
- cuisine	20° C
- salle de bains	24° C
- chambres à coucher	20° C
- hall de jour et de nuit	20° C

A cette fin, une isolation thermique très poussée est appliquée à toutes les parois extérieures, à la construction de la toiture et aux sols, et toutes surfaces extérieures vitrées sont en verre isolant au minimum double.

Le réglage de la température s'effectue au moyen de thermostats muraux ou encastrés.

La consommation en électricité est dès lors très économique, basée sur un compteur d'électricité à tarif trihoraire, individuel par appartement privatif dans l'immeuble.

## II.A.4. Installation Sanitaire

### - Salle de bains :

- baignoire, baignoire-fauteuil ou cuvette de douche (d'après plan) en tôle d'acier émaillée, ton blanc, avec pommette de douche et mitigeur chromés (type Ideal Standard ou Grohé);
- lavabo, ton blanc, incorporé dans une tablette, avec mitigeur (type Ideal Standard ou Grohé), coupe-air chromés et miroir;
- porte-essui.

### - Salle de douche :

- cuvette de douche en tôle d'acier émaillée, ton blanc, avec mitigeur (type Ideal Standard ou Grohé) et pommette de douche chromés, ou cabine de douche d'après définition de l'architecte.

### - W.C. :

- W.C. monobloc en porcelaine avec chasse silencieuse à rinçages économiques, ton blanc;
- porte-papier de toilette.

### - Cuisine :

- Evier inox double avec égouttoir, mitigeur chromé (type Ideal Standard ou Grohé) pour eau chaude et eau froide.

### - Distribution d'eau chaude :

- Boiler de passage électrique, de minimum 150 l., défini d'après type d'appartement, suspendu verticalement contre le plafond audessus du compteur d'eau intermédiaire privatif.

### - Machine à vaisselle, à laver et séchoir :

Sur simple requête et moyennant décompte, une amenée d'eau et une décharge d'eau avec prise de courant électrique peuvent être prévues à l'endroit souhaité, dans le local au choix du client.

Les sèchoirs sont cependant supposés fonctionner avec récipient interne de condensation.

HCT

## II.A.5. Revêtements de Sol

Les revêtements de sol sont posés sur sol de support (chappe flottante) et sont prévus comme suit :

### - Chambres à coucher :

- Tapis plain avec plinthe appropriée;  
Valeur catalogue : 600 FB / m<sup>2</sup>, pose et plinthe inclus.

### - Hall :

- Parquet laminé avec plinthe appropriée;  
Valeur catalogue : 1.200 FB / m<sup>2</sup>, pose et plinthe inclus.

### - Débarras :

- Carrelage, type marbre Carrare, avec plinthe en carreaux appropriée;  
Valeur catalogue : 2.050 FB / m<sup>2</sup>, pose et plinthe inclus.

### - Salle de bains et de douche :

- Carrelage, type marbre Carrare, avec plinthe en carreaux appropriée, aux endroits où il n'y a pas de carrelage mural;  
Valeur catalogue : 2.050 FB / m<sup>2</sup>, pose et plinthe inclus.  
Au cas où une cabine de douche est posée, il n'y a pas de carrelage mural.

### - W.C. :

- Carrelage, type marbre Carrare, avec plinthe en carreaux appropriée;  
Valeur catalogue : 2.050 FB / m<sup>2</sup>, pose et plinthe inclus.

### - Cuisine :

- Carrelage, type marbre Carrare, avec plinthe en carreaux appropriée, aux endroits où il n'y a pas d'armoires basses;  
Valeur catalogue : 2.050 FB / m<sup>2</sup>, pose et plinthe inclus.

### - Living :

- Parquet laminé avec plinthe appropriée;  
Valeur catalogue : 1.200 FB / m<sup>2</sup>, pose et plinthe inclus.

N'importe quel carrelage ou revêtement de sol autre que ceux prévus ci-dessus par local, peut être prévu sur simple demande dépendant du choix final du client, aux endroits jugés désirables par ce dernier, moyennant décompte.

### **II.A.6. Revêtement Mural**

#### **- Salle de bains et de douche :**

- Faïences en carreaux, type marbre Carrare, autour de la boignoire ou de la cuvette de douche, jusqu'à une hauteur de  $\pm 2.00$  m.  
Valeur catalogue : 2.050 FB /  $m^2$ , pose inclue.  
Au cas où une cabine de douche est posée, il n'y a pas de carrelage mural ni plinthes.

#### **- Cuisine :**

- Faïences en carreaux, type marbre Carrare, entre les armoires basses et les armoires suspendues à la table de travail (max.  $\pm 4 m^2$ ).  
Valeur catalogue : 2.050 FB /  $m^2$ , pose inclue.

### **II.A.7. Tablettes de Fenêtres**

Toutes les séparations entre les parties en maçonnerie et celles des fenêtres sont pourvues de tablettes de fenêtres en marbre type Carrare ou équivalent, épaisseur 2 cm.

### **II.A.8. Equipement de Cuisine**

L'équipement de cuisine est complet d'après configuration du local.

Il est composé d'éléments d'armoires de fabrication de qualité.

Les appareils électroménagers encastrés nécessaires sont prévus tel que plaque de chauffe céramique, frigo avec freezer \*\*\*, four et hotte aspirante, d'après les possibilités d'équipement et de subdivision de chaque appartement.

Le tout d'après plan de détail et d'exécution définitif dressé par le fabricant et fournisseur par appartement.

Voir en annexe, les plans 3-dimensionnels d'un exemple de conception possible par type d'appartement à 1, 2 ou 3 chambres à coucher.

Le mobilier de cuisine est disponible en différentes teintes et en différents types de finition, moyennant décompte, d'après le choix final du client.

Des appareils électroménagers sont disponibles en différentes marques et en différents types, moyennant décompte d'après le choix final du client.



Le mobilier et l'équipement définitif de la cuisine et des autres locaux ne figure aux plans de construction et de vente ainsi qu'aux plans 3-dimensionnels d'exemples qu'à titre indicatif et puirement informatif et devra faire l'objet d'un plan de détail distinct personnalisé d'exécution avec décompte de prix d'après la conception et la composition définitivement retenues par le client.

#### **II.A.9. Menuiserie Extérieure**

La menuiserie extérieure est prévue en bois de première qualité - Red Dark Meranti ou équivalent.

Fenêtre coulissante sur terrasse au living.

Ailes de fenêtres du type tournant ou battant d'après indications aux plans.

Toutes les chambres à coucher sont pourvues d'au moins une aile de fenêtre tournante et battante.

Double vitrage isolant pour toutes surfaces extérieures vitrées tel que fenêtres et portes, tant en façade avant, arrière ou latérale, sauf pour les fenêtres du living qui sont pourvues de triple vitrage ou de double vitrage Superpoly avec une valeur  $k = 1.3$  (valeur d'isolation deux fois supérieure au normal).

Les appartements situés au rez-de-chaussée sont pourvus d'un vitrage de sécurité.

Exécution très soignée d'après les règles de l'art en vigueur en la matière.

Toute menuiserie extérieure est pourvue de toute quincaillerie nécessaire.

#### **II.A.10. Menuiserie Intérieure**

Porte d'entrée de l'appartement : porte plaine pare-feu RF 30', à peindre.

Portes intérieures : modèle standard : portes plaines plates, à peindre (à ne pas confondre avec portes du type plates creuses à fourrage gaufre de miel !).

Les encastrements sont exécutés en panneaux de bois dur multi-couches et les encadrements se composent de Meranti ou de Sapin, mdf ou équivalent, à peindre.

La porte d'entrée de l'appartement est pourvue d'une serrure à cylindre de sécurité en combinaison avec la porte générale commune d'entrée de l'immeuble ou de la partie d'immeuble.

Une serrure intérieure est prévue sur chaque porte intérieure.

He 7

Toute menuiserie intérieure est pourvue de toute quincaillerie nécessaire.

#### **II.A.11. Préventions d'Incendie**

Chaque porte d'entrée d'un appartement est prévue comme porte pare-feu Rf 30' (une résistance au feu de trente minutes).

12/07

## II. B. PARTIES COMMUNES

### II.B.1. Entrée Commune

Le sas d'entrée commune de l'immeuble ou de la partie d'immeuble est exécuté en profils en aluminium ou en cadres en bois avec verre de sécurité, ton à définir par l'architecte, le tout d'après choix et mentions faites sur les plans de l'architecte d'intérieur préposé qui établira des plans de détails d'exécution spéciaux.

Faux-plafond avec éclairage adapté.

Combinaison de standing de l'ensemble des boîtes-aux-lettres (une par appartement) avec installation de vidéophonie, miroirs muraux, etc ...

Revêtement très esthétique du sol et des parois avec des effets d'éclairage créatifs.

Le tout d'après plans de détail d'exécution dressés par l'architecte, auteur des plans de construction, ou sur directives d'un architecte d'intérieur préposé à ce sujet au libre choix du promoteur-vendeur.

### II.B.2. Revêtement de Sol souterrain

Une couche lisse de finition est appliquée comme revêtement de sol pour les locaux souterrains, pour le complexe de garage de voitures et pour les caves (voir indications aux plans), ton gris, durcissement en quarts, mieux connu sous la dénomination "revêtement de sol industriel".

### II.B.3. Revêtement extérieur

D'après plan de détail particulier de l'architecte, auteur des plans de construction, ou d'après les plans particuliers d'aménagement du jardin dressé par un architecte de jardin, dont le décompte s'effectuera avec la copropriété.

### II.B.4. Ascenseurs

Les ascenseurs sont de conception moderne, silencieux, répondant à toutes les prescriptions en matière de sécurité.

Charge utile : minimum 6 personnes.

Portes coulissantes télescopiques.

Réglage de niveau automatique.

Cage d'ascenseur pourvue de miroir, revêtement des parois décoratif, éclairage, etc ...

#### **II.B.5. Escaliers**

Des escaliers d'évacuation avec rampes nécessaires sont prévus dans le bâtiment tel que prescrit par les instances compétentes.

#### **II.B.6. Garages et Caves**

Revêtement de sol industriel avec décharge d'eau.

Eclairage commun sur minuterie.

Porte de garage sectionnelle automatique donnant accès à l'ensemble de parking souterrain pour voitures.

Les boxes de garages privatifs éventuellement fermés sont également pourvus d'une porte de garage basculante manuelle, là où les emplacements pour voitures ne disposent que d'une surface privative délimitée au sol pour y stationner la voiture automobile.

#### **II.B.7. Préventions d'Incendie**

Une coupole anti-fumée est prévue au dessus de chaque cage d'escalier, à ouvrir d'après les normes en vigueur et d'après les prescriptions en matière de sécurité en cas d'incendie.

Les autres prévisions, obligations ou prescriptions édictées par les autorités compétentes et par diverses instances, seront exécutées pour compte de l'association des copropriétaires et à sa charge.

#### **PRISE EN POSSESSION**

L'aménagement ou l'équipement par le propriétaire-acquéreur en mobilier, en meubles meublants ou ustensiles de ménage, en appareils généralement quelconques, ou l'exécution à sa propre initiative et à ses risques de quelques travaux quels qu'ils soient, sera considéré d'office et contractuellement comme acceptation et agrément définitive de l'élément privatif acquis et prise en possession réelle par le nouveau propriétaire, avec exigibilité immédiate de tout solde restant dû du prix de vente avec tous frais et accessoires comme conséquence.

Il sera dès lors seul et unique responsable de tous dégâts ou imperfections éventuels tant aux parties privatives de son appartement, tel que dégâts ou imperfections au plafonnage, aux revêtements de sol, à la menuiserie, aux vitrages, aux appareils et autres, qu'aux parties communes, tel que dégâts ou imperfections aux accès, aux corridors, aux paliers, aux ascenseurs, aux cages d'escalier, aux escaliers, etc ...

L'acquéreur déclare et accepte irrévocablement, par le simple fait de cet agissement, prendre expressément possession réelle et définitive de sa partie privative acquise dans le bâtiment comme tel et déclare, dès ce jour et pour lors, l'accepter dans un parfait état, sans pouvoir faire valoir ou exiger quelque réparation, réfection, réception ou quelque livraison de travaux de construction ou de matériaux de construction postérieurs.

Plus aucune responsabilité ne pourra ainsi et dès lors encore être mise à charge du promoteur-vendeur pour quelque non-conformité ou quelque imperfection que ce soit.

Ainsi rédigé et convenu à 1081 Bruxelles, le .....

Le Vendeur,

L'Acquéreur,



# Construction du sol (Echelle 1/5)

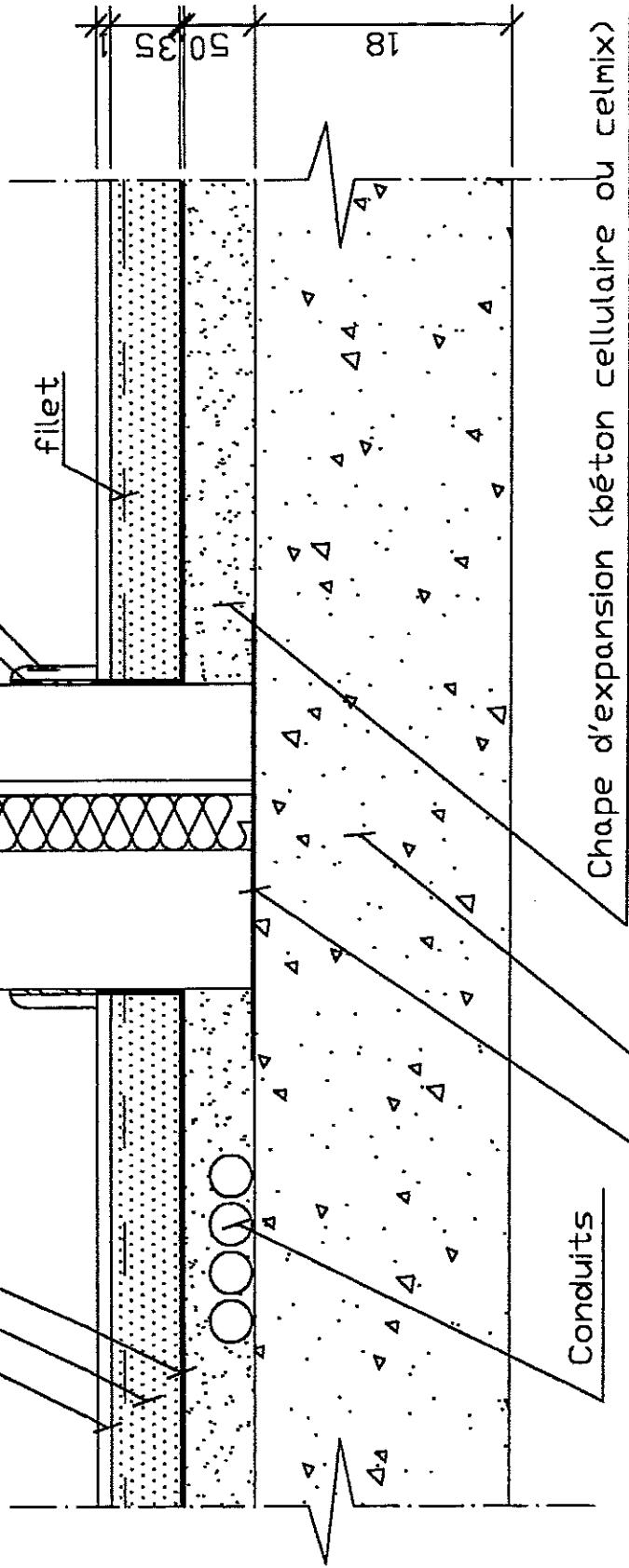
30/01/01

Revêtement du sol (épaisseur +/- 1 cm)

Sable du Rhin - ciment chape

Isolation acoustique (épaisseur 3mm)

ciment  
plinthe



Chape d'expansion (béton cellulaire ou cemix)

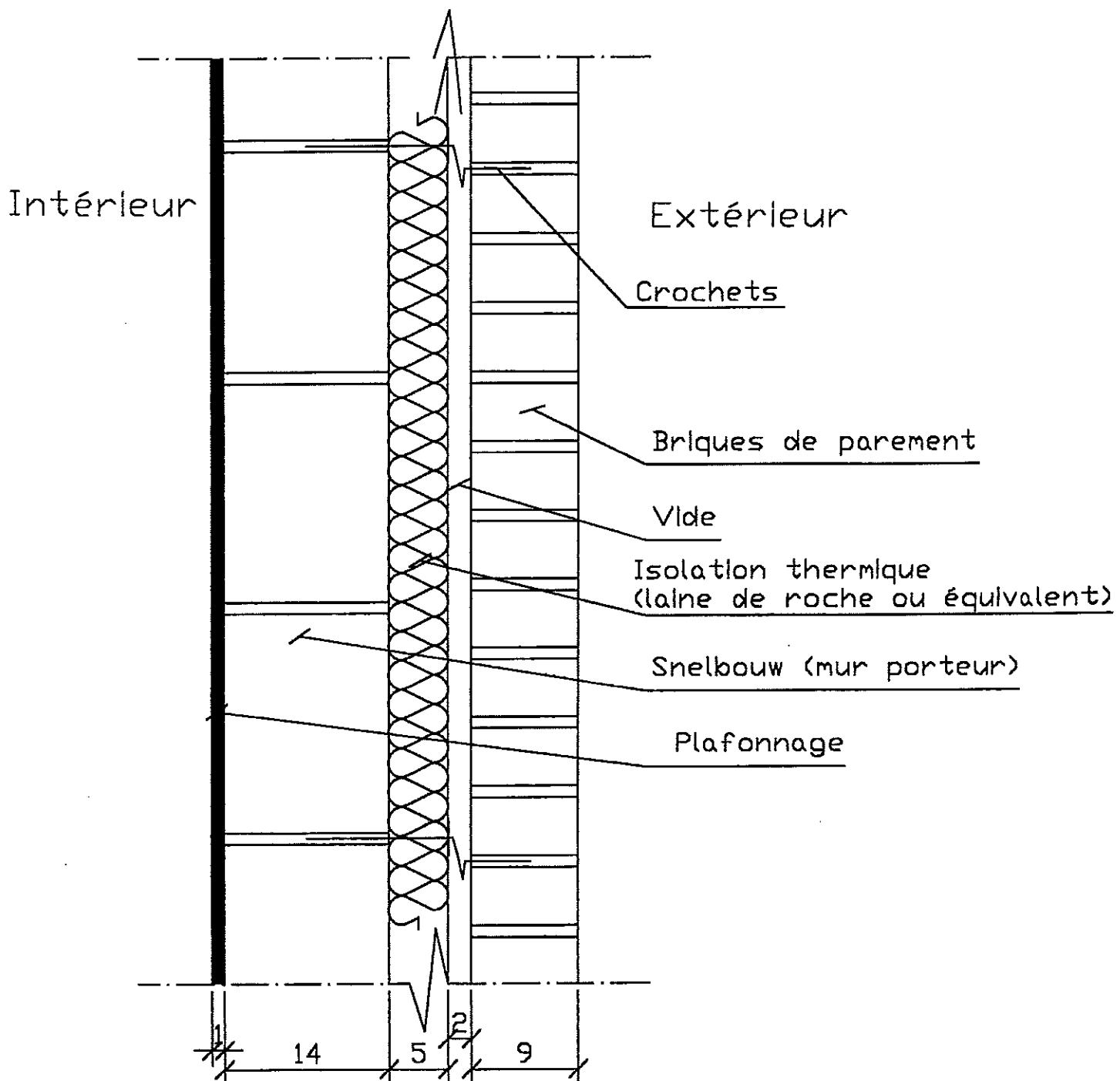
structure portante  
(épaisseur d'après étude de stabilité par immeuble)

feuille PVC

Off

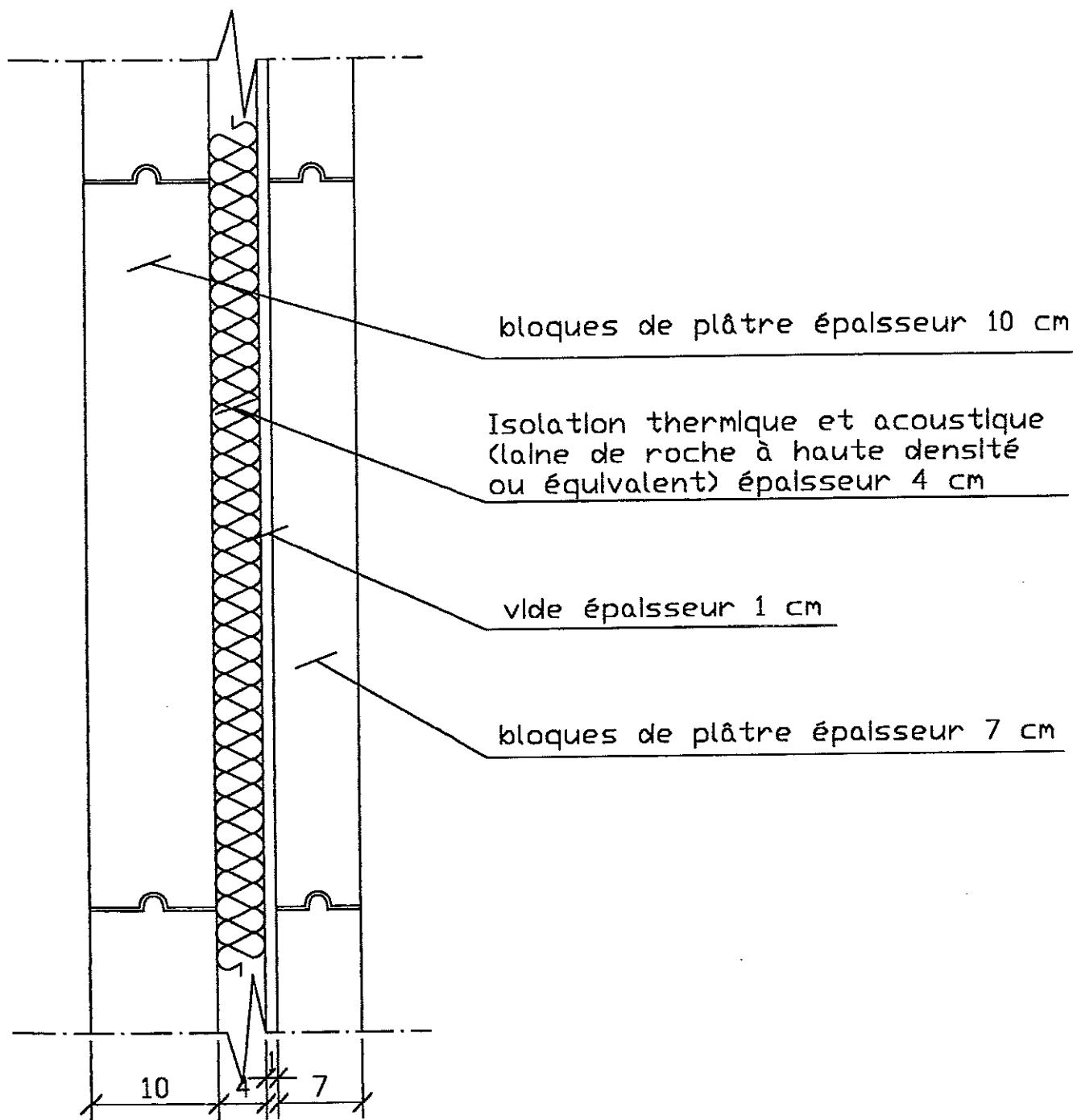
# Paroi à vide (Echelle: 1/5)

30/01/01



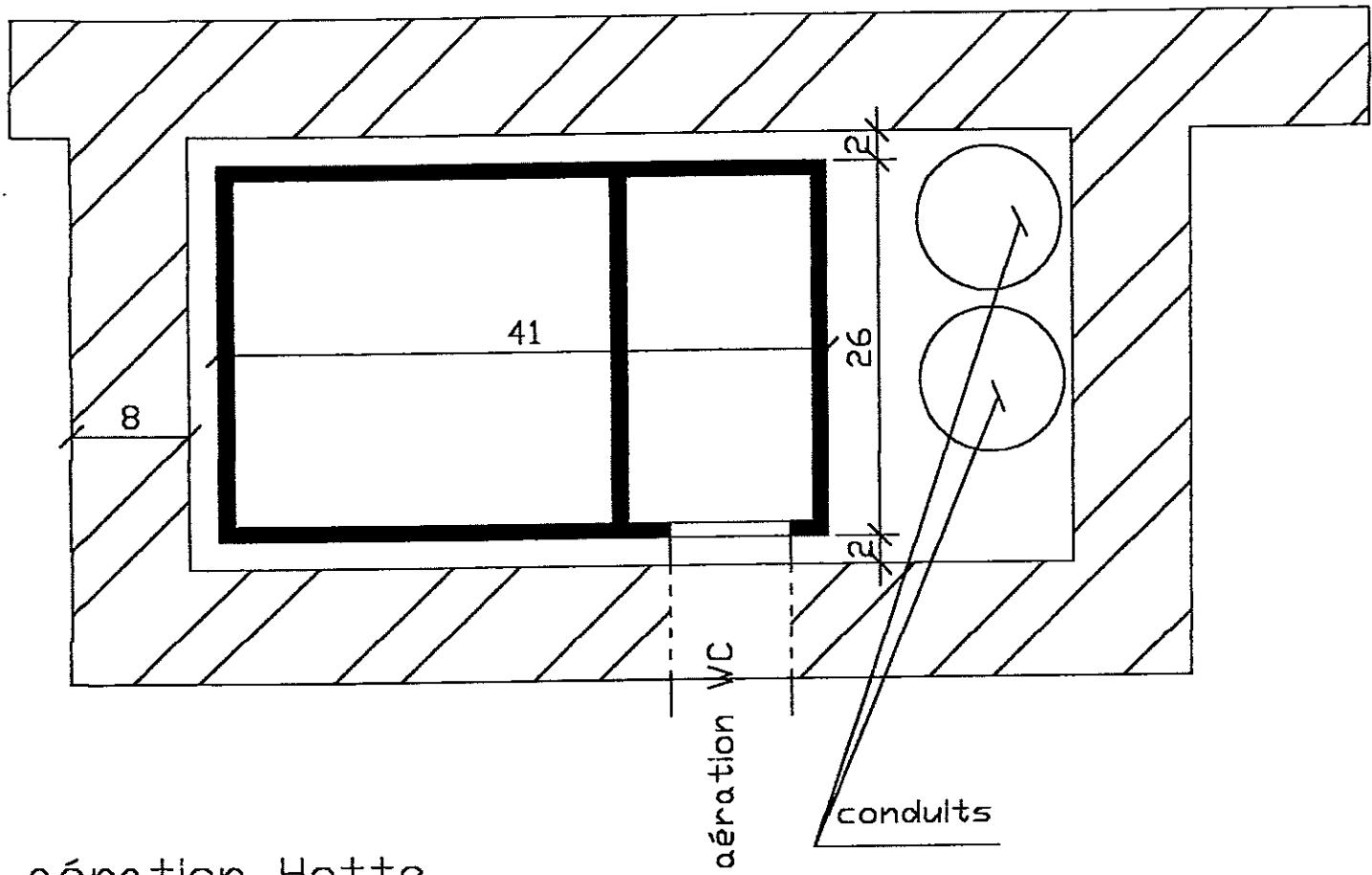
e f  
//

Paroi de séparation  
(Echelle 1/5) 30/01/01  
entre appartements  
entre appartements et couloir

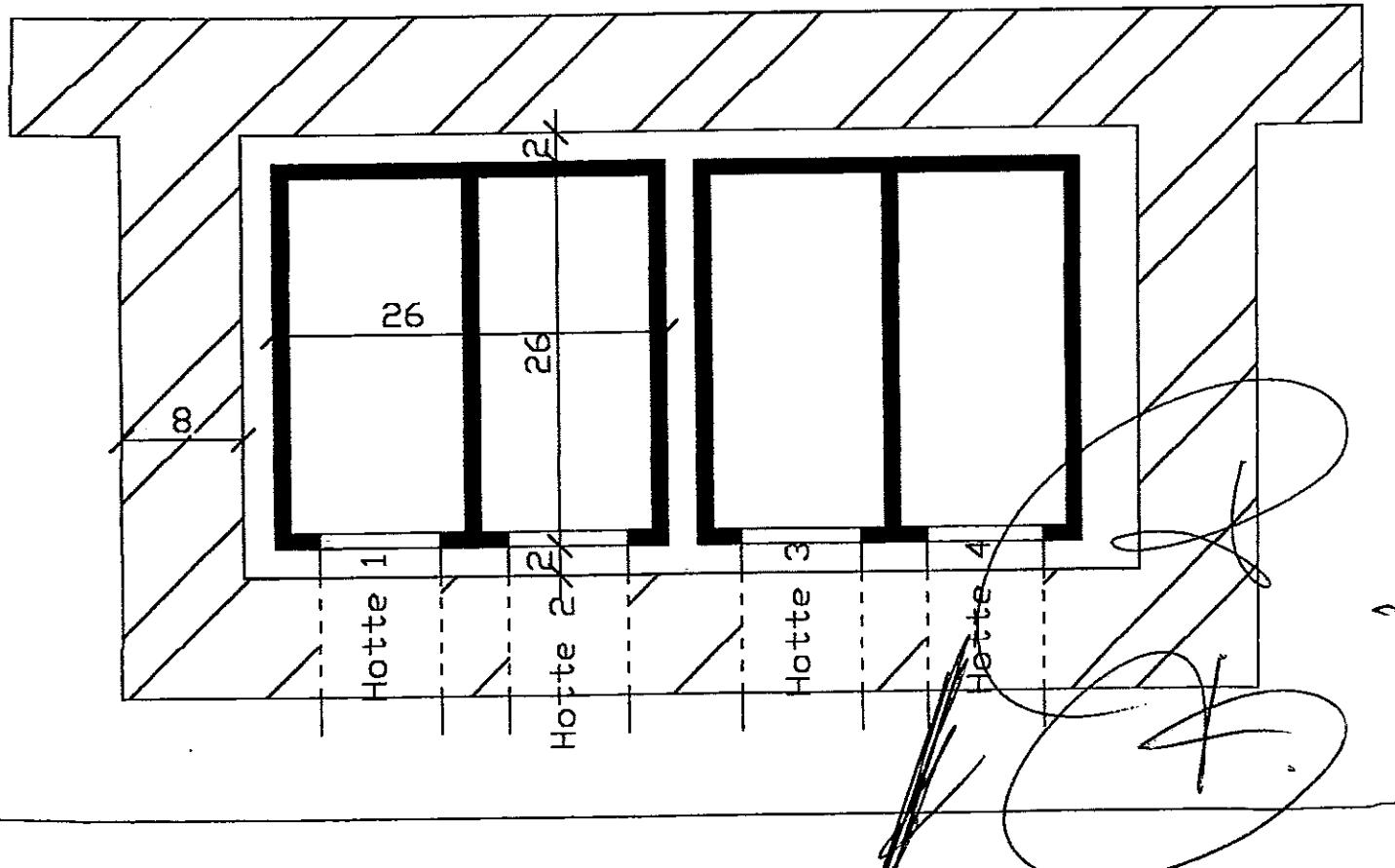


30/01/01

## aération WC/SDB/Douche



## aération Hotte



Enregistré ~~Relevé(s)~~  
au 2<sup>ème</sup> bureau de l'Enregistrement de Jette  
le 12-03-2001 fol... 30..... case ...  
vol..... reçu .....  
L'Inspecteur p.r.



Francis Vanderstraeten

## REGLEMENT DE COPROPRIETE

=====

O. GENERALITES.

- O.1. STATUT DE L'IMMEUBLE.
- O.2. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.
- O.3. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

## STATUT DE L'IMMEUBLE

=====

## 1. SUBDIVISION DE L'IMMEUBLE.

## 1.1. PRINCIPE.

- 1.1.1. Parties Privatives.
- 1.1.2. Quotités dans les Parties Communes.

## 1.2. DESCRIPTION.

- 1.2.1. Parties Privatives.
- 1.2.2. Parties Communes.
- 1.2.3. Immeuble ou Groupe d'Immeubles.
- 1.2.3.1. Sortes de Parties Communes.
- 1.2.3.2. Gestion de Multi-Communautés.

## 2. PRIVILEGES.

## 2.1. MODIFICATIONS aux PLANS et à des PARTIES D'IMMEUBLES.

- 2.1.1. Biens Privatifs sans Quotités.
- 2.1.2. Modifications aux plans et à des Biens Privatifs.
- 2.1.3. Equipement en Electricité, Chauffage, Distribution d'Eau, Télédistribution.
- 2.1.3.1. Equipement en Electricité.
- 2.1.3.2. Chauffage à l'Electricité.
- 2.1.3.3. Suites.
- 2.1.3.4. Distribution d'Eau.
- 2.1.3.5. Distribution de Télévision et de Téléphonie.
- 2.1.4. Droit de Reprise de Mitoyenneté.
- 2.1.5. Travaux de Construction.
- 2.1.6. Entretien et Chauffage préventifs.

- 2.1.7. Prévention d'incendie.
- 2.1.8. Espaces perdus, Trottoirs, Chemins d'Accès, Jardin et Aménagement, Clôtures.
- 2.1.8.1. Espaces Perdues.
- 2.1.8.2. Trottoirs.
- 2.1.8.3. Chemins d'Accès.
- 2.1.8.4. Jardin et Aménagement de Jardin.
- 2.1.9. Prise en possession et Prise en Jouissance.

## 2.2. EXCLUSIVITES.

### 3. SERVITUDES.

#### 3.1. GENERALITES.

#### 3.2. DROIT DE PROPRIETE

- 3.2.1. Travaux à des Biens Privatifs.
- 3.2.2. Travaux à des Parties Communes.
- 3.2.3. Division ou Réunion de Biens privatifs.
- 3.2.4. Déménagements.

### 4. DESTINATION.

#### 4.1. DESTINATION DES BIENS PRIVATIFS

- 4.1.1. Etages.
- 4.1.2. Premier Niveau sur Rez-de-Chaussée.
- 4.1.3. Rez-de-Chaussée.
- 4.1.4. Garages et Emplacements pour Voitures.

### 5. LOCATION ET VENTE.

#### 5.1. LOCATION

#### 5.2. VENTE

### 6. OCCUPATION de L'IMMEUBLE.

#### 6.1. GENERALITES.

#### 6.2. FENETRES et BALCONS, FACADES.

- 6.2.1. Fenêtres et Balcons.
  - 6.2.2. Façades.
  - 6.2.3. Chauffage.
  - 6.2.4. Troubles de Bruit.
  - 6.2.5. Surcharge.
  - 6.2.6. Plaquettes de Nom et de Profession.
  - 6.2.7. Enseignes lumineuses et Publicité.
- 

- 6.2.8. Accès Particulier aux Biens Privatifs.
- 6.2.9. Toiture.
- 6.2.10. Cours intérieures et Jardins.
- 6.2.11. Circulation de Voitures.
- 6.2.12. Propreté de et dans l'Immeuble.
- 6.2.13. Appartement-témoin.

## 7. COPROPRIETE D'APPARTEMENTS.

7.1. PRESCRIPTIONS LEGALES. (article 577-2 en suivants Code Civil)

- 7.1.1. Généralités
- 7.1.2. Prescriptions Légales (article 577-3 alinéa 2 Code Civil)

## 7.2. ASSOCIATION des COPROPRIETAIRES.

- 7.2.1. Constitution.
- 7.2.2. Denomination et Siège.
- 7.2.2.1. Prescriptions Légales. (art. 577-5 §1 al.4 C.C.)
- 7.2.3. Personnalité Juridique.
- 7.2.3.1. Prescriptions Légales. (art. 577-5 §1 C.C.)
- 7.2.4. Patrimoine.
- 7.2.4.1. Prescriptions Légales. (art. 577-5 §§3 & 4 C.C.)
- 7.2.4.2. Dispositions Contractuelles.
- 7.2.5. Pouvoirs, Représentation.
- 7.2.6. Dissolution et liquidation.

## 8. ASSEMBLEE GENERALE.

### 8.1. Les MEMBRES.

- 8.1.1. Prescriptions Légales. (art. 577-6 §1 C.C.)
- 8.1.2. Dispositions Contractuelles.

### 8.2. CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS.

- § 1 Pouvoirs et sortes d'assemblées
  - A - Assemblée générale plénière
  - B - Assemblée générale particulière
- § 2 Composition - représentation
- § 3 Date et lieu
- § 4 Convocation
- § 5 Ordre du jour
- § 6 Constitution
- § 7 Délibérations
  - A - Droit de vote
  - B - Quorum

✓ ✓  
C

- C - Majorité absolue
- D - Considérations pratiques
- § 8 Majorité spéciale - unanimité
- § 9 Notification des décisions des assemblées générales particulières à l'assemblée générale plénière

### 8.3. REGISTRE, OPPOSABILITE

- 8.3.1. Registre
- 8.3.1.1. Prescriptions Légales (art. 577-10 § 3 C.C.)
- 8.3.1.2. Dispositions Contractuelles.
- 8.3.2. Opposabilité
- 8.3.2.1. Prescriptions Légales (art. 577-10 §§ 1 & 4 C.C.)

### 8.4. DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DE L'IMMEUBLE

- 8.4.1. Prescriptions Légales (art. 577-7 §2 C.C.)

## 9 LE SYNDIC DE COPROPRIETE.

### 9.1. DESIGNATION, NOMINATION, PUBLICATION.

- 9.1.1. Prescriptions Légales. (art. 577-8 §1 C.C.)
- 9.1.2. Dispositions Contractuelles.

### 9.2. POUVOIRS.

- 9.2.1. Prescriptions Légales. (art. 577-8 §3 C.C.)
- 9.2.2. Dispositions Contractuelles.

### 9.3. GESTION ADMINISTRATIVE.

- 9.3.1. Décisions de l'Assemblée Générale.

### 9.4. GESTION FINANCIERE.

- 9.4.1. Charges Communes.
- 9.4.1.1. Répartition des Charges.
  - 1. Généralités.
  - 2. Frais de Consommation.
  - 3. Dérogations.
- 9.4.1.2. Exigibilité des Charges Communes.
- 9.4.2. Communautés Distinctes.
- 9.4.3. Compte-courant de la Résidence.
- 9.4.4. Budget.
- 9.4.5. Fonds de Roulement.
- 9.4.5.1. Provision unique.

*He*

- 9.4.6. Fonds de Réserve.
- 9.4.7. Décomptes Annuels.
- 9.4.8. Paiements.
- 9.4.8.1. Mesures en cas de Non-Paiement.
- 9.4.9. Recettes Communes.

#### 9.5. GESTION TECHNIQUE.

- 9.5.1. Généralités.
  - 9.5.1.1. Travaux Nécessaires et Urgents.
  - 9.5.1.2. Travaux Nécessaires mais pas Urgents.
  - 9.5.1.3. Travaux ni Nécessaires ni Urgents.
- 9.5.2. Travaux aux Façades.
  - 9.5.2.1. Généralités.
  - 9.5.2.2. Dérogation.
  - 9.5.3. Personnel d'Entretien.
  - 9.5.4. Appareils anti-Incendie.
  - 9.5.5. Assurances.
    - 9.5.5.1. Généralités.
    - 9.5.5.2. Risques à Couvrir.
      - 9.5.5.2.1 Assurance de l'Immeuble.
        - 1. Incendie.
        - 2. Dégâts des eaux.
        - 3. Responsabilité Civile.
        - 4. Accidents de Travail.
      - 9.5.5.3. Modalités de Souscription.
      - 9.5.5.4. Charge commune des Primes.
      - 9.5.5.5. Obligation de Respect.
      - 9.5.5.6. Assurances Privatives Complémentaires.
        - 1. Généralités.
        - 2. Plus-Value.
        - 3. Mobilier.
        - 4. Alourdissement du Risque
    - 9.5.5.7. Sinistres, Paiement de Dédommagements.
      - 1. Généralités.
      - 2. Dédommagements Insuffisants.
      - 3. Destruction Partielle/Totale de l'Immeuble

#### 9.6. RESPONSABILITE du SYNDIC.

- 9.6.1. Prescriptions Légales. (art. 577-8 §4 C.C.)
- 9.6.2. Dispositions Contractuelles.

#### 9.7. ADMINISTRATEUR PROVISOIRE.

- 9.7.1. Prescriptions Légales. (art. 577-8 §5 C.C.)

#### 9.8. REVOCATION du SYNDIC.

A f  
e

9.8.1. Prescriptions Légales. (art. 577-8 §6 C.C.)

10. CONSEIL DE GERANCE de la COPROPRIETE.

10.1. NOMINATION et COMPOSITION.

10.1.1. Dispositions Contractuelles.

10.2. POUVOIRS.

10.2.1. Dispositions Contractuelles.

10.2.1.1. Généralités.

10.2.1.2. Groupe d' (de Parties) Immeubles.

Conseil des Présidents.

Arbitre

11. ACTIONS PARTICULIERES, PUBLICITE,  
OPPOSABILITE et TRANSFERT.

11.1. ACTIONS PARTICULIERES.

11.1.1 Prescriptions Légales. (art. 577-9 C.C.).

11.2. OPPOSABILITE.

11.2.1 Prescriptions Légales. (art. 577-10 §1 C.C.)

11.3. TRANSFERT DE PROPRIETE.

11.3.1. Prescriptions Légales. (art. 577-11 C.C.)

11.3.2. Dispositions Contractuelles.

12. DISPOSITIONS FINALES GENERALES.

12.1. IMPREVU.

12.2. DIFFERENDS.

12.3. COMPETENCE, ELECTION DE DOMICILE.

12.4. CHOIX DE LANGUE.

188

Elles sont en outre opposables à toute tierce personne par leur transcription à la conservation des hypothèques de la situation de l'immeuble en question.

#### 0.2. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

En outre, un REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR sera établi pour faire la loi entre les parties et leurs successeurs respectifs à quelque titre que ce soit.

Ce règlement d'ordre intérieur comprendra toutes les autres dispositions en matière de jouissance du bien immeuble pour assurer une vie harmonieuse dans la communauté ainsi constituée.

Ce règlement d'ordre intérieur ne fait pas partie du statut réel de l'immeuble; il s'agit plutôt d'un "règlement de police" pour promouvoir une communauté harmonieuse entre toutes les parties concernées, sans distinction que cette partie ait la qualité de copropriétaire, de cohabitant ou de co-usager.

Ce règlement d'ordre intérieur peut dès lors être modifié à tout moment par décision prise valablement en assemblée générale de copropriété, toutefois sous condition de respect des conditions y afférentes et prescrites.

Ce règlement et les modificationns éventuelles y apportées dans le temps ne sont pas sujets à transcription à la conservation des hypothèques et demeurent auprès du syndic de copropriété nommé pour gérer cette communauté.

Ce règlement avec toutes adaptations, radiations ou modifications éventuelles, est cependant à respecter inconditionnellement par tous les usagers généralement quelconques de l'immeuble.

#### 0.3. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Le statut prédefini de l'immeuble, ensemble avec le règlement d'ordre intérieur cité ci-avant, forment ensemble le REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE, lequel oblige tous les titulaires actuels ou futurs de droits dans l'immeuble et

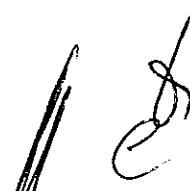
// e 8

leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit.

Tous actes translatifs ou déclaratifs ainsi que toutes conventions de location d'un bien privatif dans l'immeuble devront, en vue du respect des prescriptions légales et impératives et des dispositions contractuelles complémentaires, contenir la mention explicite que le nouvel acquéreur ou nouveau locataire reconnaît avoir une parfaite connaissance de ce règlement général de copropriété, qu'il est substitué purement et simplement dans tous les droits et dans toutes les obligations en découlant et qu'il s'engage à le respecter ensemble avec toutes décisions prises ou encore à prendre par l'assemblée générale des copropriétaires.

Chaque nouvel acquéreur ou locataire engage également ses héritiers et ayants- droit à tout titre, solidairement et indivisiblement entr'eux, au respect scrupuleux et à l'exécution de ce Règlement Général de Copropriété.

A défaut d'acte ou d'écrit, le seul fait d'être ou de devenir copropriétaire, usufruitier, locataire, occupant ou usager d'une partie privative se trouvant dans l'immeuble, implique l'obligation d'exécuter et de respecter toutes les charges et toutes les conditions y reprises.



**STATUT DE L'IMMEUBLE**

=====

**1. SUBDIVISION DE L'IMMEUBLE****1.1. PRINCIPE.**

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée à l'acte de base et aux plans de construction y annexés, une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code Civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou autre local privatif dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

Les droits immobiliers de chaque copropriétaire sur n'importe quelle partie du projet de construction sont dès lors composés d'une partie privative et d'une quote-part indivise dans les parties communes, formant ensemble une seule entité indivisible.

**1.1.1. Parties Privatives.**

La description et la composition de chaque partie privative, dénommée soit "appartement", "studio", "flat", "bureau", "magasin", "garage", "emplacement de voiture", "cave", e.a., ainsi que les quotités y attribuées dans la communauté, sont définies dans l'acte notarié de division - nommé plus couramment "Acte de Base" - et aux plans de construction y annexés.

Chaque partie privative est désignée ci-après comme "privatif", "lot" ou "bien privatif".

**1.1.2. Quotités dans les Parties Communes.**

L'immeuble comporte des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions de l'acte de base, du contrat d'entreprise ou de vente, ou par décision des copropriétaires, à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

/ ds  
e

La copropriété ainsi créée dans un immeuble ou dans un ensemble d'immeubles est une copropriété obligatoire et forcée, comme accessoire du droit de propriété d'un bien privatif.

Cette copropriété est forcée par le fait que diverses choses appartiennent en commun à divers propriétaires - "copropriétaires" - , choses nécessaires ou utiles à tous, et que l'ensemble de ces parties communes n'est pas divisible.

La quote-part de chacun des copropriétaires de locaux privatifs dans les parties communes est exprimée en quotités déterminées en fonction de la valeur respective des locaux privatifs, valeur établie en tenant compte notamment de la surface utile et de l'importance des locaux, ainsi que de la valeur des parties communes dont ils ont le cas échéant la jouissance exclusive et privative.

Cette attribution de quotités par bien privatif ne pourra en principe jamais être modifiée, quelle que soit la modification de valeur intervenue entre les divers biens suite à des travaux de modification ou de restauration exécutés indifféremment dans quelque partie de l'immeuble que ce soit.

## 1.2. DESCRIPTION.

### 1.2.1. Parties Privatives.

Sont sujettes à un droit de propriété individuel et exclusif, les parties du bâtiment affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Chaque partie privative est composée des parties constitutives du bien privatif proprement dit, à l'exclusion des parties communes, et notamment :

- le recouvrement du sol : parquet, plancher, carrelages, tapis plain, et leur couche de soutien immédiat;
- les murs ou cloisons intérieures avec portes, leur recouvrement et leur habillement;
- la mitoyenneté des murs séparant un bien privatif d'autres propriétés, soit privatives soit communes;
- les fenêtres et vitrages avec volets éventuels, pare-soleil et protections;
- les conduites intérieures ne servant uniquement qu'à

18  
e

- l'usage exclusif du bien privatif, les tableaux de distribution, les prolongements de ces conduites à travers les parties communes jusqu'aux compteurs intermédiaires et ces compteurs mêmes;
- l'installation sanitaire et les appareils et accessoires y afférents, les armoires encastrées, les armoires basses et armoires suspendues, e.a.;
  - les plafonds attachés aux hourdis ou aux claire-voies;
  - les volets et pare-soleil et leurs accessoires;
  - la boîte-aux-lettres dans le hall commun;
  - la sonnette à la porte d'entrée du bien;
  - les plaquettes de nom et de profession des occupants;
  - le récepteur éventuel de parlophonie ou de vidéophonie dans le bien.

Cette énumération n'est que purement indicative et nullement limitative.

En résumé, est propriété privative : tout ce qui se trouve à l'intérieur du bien privatif à l'usage exclusif de son propriétaire ou de son occupant, mais également tous les accessoires et dépendances se trouvant hors de cette surface de propriété mais ne servant qu'à l'usage exclusif de celle-ci.

Nonobstant leur qualité de biens communs, les terrasses et balcons réservés à l'usage exclusif d'un ou de plusieurs parties privatives, peuvent être définis comme parties à usage privatif dans l'acte de base.

#### **1.2.2. Parties Communes.**

Les parties communes sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

- le terrain;
- les fondations, les murs de façades, les murs latéraux et de séparation, la mitoyenneté des murs séparant l'immeuble des propriétés voisines;
- l'ossature en béton, les colonnes et poutres en béton armé, les murs porteurs, le gros-œuvre des balcons et des terrasses, y compris l'étanchéité;
- les trottoirs et chemins d'accès;
- les couvertures de cheminées de conduits d'aération, de ventilation et de fumée, le dépassement des conduits de cheminées;
- les toitures, les gouttières;
- les conduits de décharge d'eaux pluviales et d'eaux résiduaires, et leurs installations respectives d'aération, le tout à l'exception des parties

*je f*

- d'installations ne servant qu'à l'usage exclusif d'une partie privative;
- les terrasses et balcons y compris l'étanchéité (étant fait observer que leur jouissance exclusive peut être attribuée à des lots privatifs aux termes de l'acte de base)
  - les décos de façades y compris les gardes-corps et balustrades;
  - les raccordements aux réseaux publics d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphonie et de télédistribution, depuis la voirie publique jusqu'aux compteurs ou boîtiers privatifs;
  - les gaînes, les coupoles éventuelles anti-fumée et les verrières;
  - l'équipement et l'aménagement d'éclairage des parties communes, y compris les compteurs y afférents;
  - les couloirs, passages et paliers à tous les niveaux, les escaliers et les cages d'escaliers jusqu'en toiture;
  - l'entrée générale avec porte d'entrée, sas, accès et dépendances;
  - les ascenseurs et leurs accessoires, les cages d'ascenseurs, leurs machineries, locaux et autres dépendances;
  - les vides-poubelles éventuels, leurs locaux déversoirs, les containers, les bacs à ordures et accessoires;
  - l'installation de sonnerie avec ouvre-porte et l'installation éventuelle de parlophonie ou de vidéophonie;
  - les entrées et sorties carrossables, les rampes d'accès, les passages et aires de manœuvres dans les espaces souterrains ou hors sol des complexes de garages ou d'emplacements de voitures;
  - les plafonds et les sols aux niveaux souterrains.

En résumé, sont à considérer comme parties communes : tout ce qui est à l'usage commun de plusieurs propriétaires, ainsi que tout ce qui est considéré par la loi, par l'acte de division, par le règlement de copropriété ou par les usages comme commun, sauf stipulation contraire aux présents documents.

#### 1.2.3. Immeubles ou Groupe d'Immeubles.

Le complexe immobilier, érigé sur terrain commun, peut consister en :

- a) un seul bâtiment, le cas échéant composé de parties distinctes, nommées "parties d'immeuble";
- b) plusieurs bâtiments séparés pouvant eux-mêmes encore être

11/CD

composés de plusieurs parties d'immeuble.

Ces parties d'un bâtiment disposent souvent de parties communes distinctes à leur usage exclusif, tels le hall d'entrée avec cage d'escalier, l'ascenseur, etc...., et font de ce fait souvent l'objet de diverses phases de construction définies par le promoteur pour la réalisation de l'ensemble du complexe immobilier.

#### **1.2.3.1. Sortes de Parties Communes.**

De ce fait, il est possible que le complexe immobilier soit composé de plusieurs communautés distinctes, de sorte que le propriétaire d'un bien privatif peut disposer d'un nombre de quotités distinctes et différentes dans une ou plusieurs communautés, à savoir :

- a. les **parties communes générales** du complexe :  
par exemple : le terrain, le jardin commun, l'accès commun, dans le cas de plusieurs bâtiments séparés;
- b. les **parties communes particulières** d'un bâtiment :  
Par exemple : les fondations, les façades, la toiture d'un bâtiment séparé des autres;
- c. les **parties communes particulières** d'une partie de bâtiment.  
Par exemple, dans un bâtiment, les parties communes affectées à l'usage exclusif d'un groupe d'appartements : entrées, cages d'escalier et ascenseurs d'un bâtiment comportant deux colonnes d'appartements avec entrées séparées.

Les parties communes générales appartiennent indivisément à tous les propriétaires et sont attachées aux diverses entités privatives à titre d'accessoire indissociables à concurrence d'une fraction déterminée.

Les parties communes particulières appartiennent indivisément aux propriétaires des lots privatifs concernés, à titre d'accessoire indissociable à concurrence d'une fraction déterminée.

Dans le doute sur l'affectation d'une partie commune, la préférence est donnée à la communauté la plus étendue.

Au cas où il serait démontré que le régime de la copropriété, tel qu'organisé par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, n'admettrait pas la création de

Le 8

sous-indivisions, telle qu'elle est exposée aux présentes, il faudrait alors considérer que les dites parties communes "propres" ou "particulières" seraient des parties communes générales, dont la jouissance et le régime de gestion seront organisés conformément aux dispositions de l'acte de base et du présent règlement de copropriété, spécialement en ce qui concerne les décisions à prendre et la répartition des charges.

#### **1.2.3.2. Gestion de Multi-communautés.**

Afin d'assurer, dans la mesure de ce qui est possible légalement, la maîtrise des décisions aux seuls propriétaires qui auront à supporter les charges qui en découlent, il sera créé, en cas d'existence de parties communes propres ou particulières, une assemblée particulière constituée par tous les copropriétaires de ces parties d'immeubles ou de ces parties du complexe.

Les décisions de ces assemblées particulières, seront soumises à l'assemblée générale plénière du complexe ou de l'immeuble, suivant la procédure qui sera organisée ci-après.

## **2. PRIVILEGES.**

### **2.1. MODIFICATIONS AUX PLANS et à des PARTIES D'IMMEUBLE.**

#### **2.1.1. Biens Privatifs sans Quotités.**

Le promoteur se réserve le droit de prévoir des biens privatifs sans quotités ou quotes-part dans les parties communes tel p.ex. les caves à provision, les locaux de réserves, e.a.

Ces biens doivent obligatoirement être rattachés à un ou à plusieurs biens possédant des quotités dans les parties communes.

Un tel bien ne peut être vendu ou cédé par le promoteur qu'à un acquéreur ou à un propriétaire d'un autre bien privatif dans l'immeuble. Ce dernier ne peut jamais aliéner, échanger, ni grever ledit bien d'un droit réel généralement quelconque, ni le louer ou en céder la jouissance, sauf si ce transfert se fait à un autre copropriétaire de l'immeuble.

En cas de doute quant à la nature d'un espace ou d'un

1  
291

élément, ou si la chose n'est pas exclusivement au service d'un seul bien privatif ou d'un seul copropriétaire, elle est inconditionnellement à considérer comme chose commune et fera partie de l'ensemble des parties communes de l'immeuble, sans indemnité, et ce dès que le promoteur ne sera plus copropriétaire dans l'immeuble.

La communauté des propriétaires peut, par décision de l'assemblée générale, lui attribuer le cas échéant une destination concrète, à charge d'en supporter évidemment tous les frais, droits et obligations.

#### 2.1.2. Modifications aux Plans et à des Biens Privatifs.

Il est permis au promoteur, jusqu'à réception définitive des parties communes - pour autant que des parties privatives lui appartiennent encore en propriété - et sans quelque nécessité d'autorisation préalable de la part des copropriétaires :

- a) de modifier, de transformer ou de changer la destination de parties privatives lui appartenant;
- b) de réunir deux ou plusieurs parties privatives au même niveau ou à niveau différent en une seule propriété privative;
- c) de joindre un ou plusieurs espaces d'un bien privatif à une autre partie privative y attenante soit horizontalement soit verticalement;
- d) de scinder un bien privatif existant en plusieurs biens privatifs;
- e) de modifier la disposition d'emplacements pour voitures ou de les transformer en boxes;
- f) de réunir deux ou plusieurs caves et de rendre privatives les parties communes devenues sans utilité par le fait de cette réunion;
- g) dans le but d'assurer une meilleure utilisation de l'immeuble, de changer la destination des locaux privatifs ou communs et d'affecter certaines parties communes à l'usage particulier de certaines propriétés privatives et donc de modifier dans ce but la

✓ e 8

destination, l'aspect et l'utilisation de certaines parties communes.

En tous cas, la totalité des quotités dans les parties communes appartenant aux locaux privatifs concernés ne sera pas modifiée, mais les quotités dépendant du bien privatif modifié seront majorées ou diminuées compte tenu de la modification de surface.

Au cas où une partie d'un bien privatif est jointe à un autre bien privatif la redistribution des quotités se fera sur la seule déclaration du promoteur.

Sous réserve de ce qui précède, la répartition des quotités dans la copropriété ne pourra être modifiée - par exemple en cas de différence de valeur survenue aux différents biens privatifs suite à des transformations ou à des modifications intervenues dans quelle partie que ce soit de l'immeuble - que par décision de l'assemblée des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité prévues par la loi.

- h) après avoir effectué les modifications éventuelles autorisées, de revenir à la conception initiale ou à toute autre conception ne nuisant pas à la technicité de la construction, tout en assurant à tous les occupants de l'immeuble la paix et le confort auxquels ils ont droit.

Tous les travaux doivent être exécutés suivant les règles de l'art de construire, avec tous les soins nécessaires et un minimum de dérangement des autres occupants.

Au cas où des modifications impliquent une modification aux parties communes, les plans modificatifs devront être approuvés au préalable par l'assemblée générale des copropriétaires qui peut faire dépendre sa décision de certaines conditions, sauf si ces modifications sont apportées par le promoteur.

En tous cas, les personnes concernées devront se soumettre aux prescriptions du Règlement de Copropriété.

- i) Le promoteur a le droit de modifier les plans de construction en fonction des exigences des autorités compétentes, des instances ou sociétés de distribution d'eau, de gaz ou d'électricité, ou dans la mesure où ces modifications paraissent conformes aux nécessités ou

108

utilités de l'art de bâtir ou pour des raisons avancées par l'architecte en vue de l'amélioration des parties communes ou de l'utilité des services communs, ou encore dans la mesure où le promoteur juge que ces modifications sont nécessaires ou utiles à l'immeuble ou à d'autres immeubles attenants, le promoteur pouvant juger librement et souverainement.

Le cas peut se présenter où, après établissement de l'acte de base, un fait imprévu, une intervention des autorités, ou une autre cause généralement quelconque, modifie en plus ou en moins le nombre de lots privés initialement prévus dans le complexe.

Ceci entraîne une modification de répartition des parties communes, proportionnellement à cette modification.

Le cas peut également se présenter où le promoteur juge utile d'attribuer un bien privatif particulier à la communauté. En ce cas, la nombre total des quotités communes prévu à l'acte de base sera réduit des quotités initialement attribuées à ce bien privatif cédé.

- j) le promoteur a le droit d'exécuter les travaux nécessaires tel qu'entr'autres et non exclusivement, la pose et l'aménagement de conduits, de tuyaux, de décharges et de gaînes, tant dans les parties communes que dans les parties privatives de l'immeuble et ce à titre de servitude gratuite et perpétuelle.

Le promoteur se réserve un droit de passage tant à son profit qu'au profit des entreprises ou des personnes préposées, ainsi qu'au profit des administrations compétentes et des fournisseurs, afin d'exécuter tous les travaux et toutes liaisons nécessaires à l'érection et au parachèvement intégral de l'immeuble.

#### **MANDAT**

Le promoteur est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions reprises au présent chapitre.

Toutefois, si l'intervention d'un ou de plusieurs copropriétaires du complexe était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande.

//c/s

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocabile au promoteur de les représenter à la signature de ces actes.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité du complexe.

En outre, au cas où la solidité ou la sécurité du complexe l'exigerait, la société comparante pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'elle jugera nécessaire ou utiles tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun.

**2.1.3. Equipement en Electricité, Chauffage,  
Distribution d'Eau, Télédistribution.**

**2.1.3.1. Equipement en Electricité.**

Le promoteur se réserve le droit de mettre un local ou un espace à la disposition de la société ou de la régie assurant le réseau public d'électricité, pris dans les parties communes ou privatives de l'immeuble, afin d'y réaliser une cabine de haute tension ou de transformation.

Ces équipements serviront à l'alimentation tant des réseaux privatifs que publics; ils pourront servir tant aux parties de l'immeuble qu'à d'autres propriétés.

La mise à disposition de cet espace ou local en faveur de la société de distribution pourra s'effectuer sous n'importe quelle forme juridique (soit un droit réel, une servitude, une location, un bail à ferme, etc.).

Ceci implique en tous cas un droit d'usage gratuit en faveur de cette société de libre accès, de pose, de mise en service, d'entretien et de renouvellement de transformateurs avec tous appareillages accessoires et connexion au réseau public.

Les copropriétaires n'ont sous aucun prétexte droit d'accès à cet espace, aux risques d'en être personnellement et entièrement responsables avec tout ce qui peut en découler.

Le promoteur se réserve le droit de définir et/ou de modifier par après le lieu exact, la surface et l'espace de ce local.

Si la société renonce à l'usage de cette surface dès le

début, le promoteur en redéfinit souverainement la destination, que ce soit comme espace privatif distinct, ou englobé auprès d'une autre partie privative ou commune.

Au cas où la société y renonce par après, cet espace fera d'office partie des parties communes et le promoteur devra le mettre gracieusement à la disposition de la communauté sans pouvoir invoquer quelque droit de propriété.

#### **2.1.3.2. Chauffage à l'Electricité.**

Si l'immeuble est chauffé à l'électricité, le promoteur se réserve le droit, à la demande et en faveur de la société de distribution, soit directement soit indirectement :

- a) d'apporter, d'équiper, d'entretenir et d'exploiter tout matériel lourd de haute et de basse tension dans le local y destiné, par des chemins d'accès à définir, d'après plans à ne soumettre qu'à titre indicatif, modifiable à tout moment suivant jugement et bonne volonté de la société, pour autant que ces modifications n'entravent pas la structure ou la robusteté de l'immeuble ni les intérêts des copropriétaires;
- b) de poser des câbles de haute et de basse tension dans les gaines et/ou tuyaux à prévoir et/ou à exécuter;
- c) d'employer les chemins d'accès vers et autour des appareils ainsi installés, tant de jour que de nuit, aux fins de leur exploitation;

#### **2.1.3.3. Suites.**

Pour tout matériel invoqué ci-dessus, les copropriétaires renoncent à invoquer quelque droit d'accession généralement quelconque.

L'entretien des constructions de service est à charge de la communauté de l'immeuble.

Les propriétaires et occupants d'une partie de l'immeuble renoncent à quelque possibilité de recours envers la société distributrice relative à l'existence de cette cabine.

La cabine peut, au libre jugement du promoteur et/ou de la société, pourvoir également aux besoins d'autres immeubles.

Tous frais généralement quelconques d'assurances, d'acceptation et de contrôle annuel de cette cabine par un

*//, d*

organisme agréé, tombent à charge de la société.

Enfin, tant la société que les propriétaires renoncent réciproquement à tout recours pour dommages éventuels encourus par le personnel, par des tiers ou à leur patrimoine, comme cause d'exécution de la présente clause.

Les copropriétaires s'obligent à porter cette cession à la connaissance de leur assureur et à couvrir tous leurs risques par ce dernier, de sorte que la police d'assurance stipule que l'assureur renonce à tout recours envers la société.

Cette police est à soumettre à première requête à la société distributrice concernée.

#### **2.1.3.4. Distribution d'Eau.**

Le promoteur se réserve le droit de raccorder l'immeuble au réseau public de distribution d'eau au moyen d'un seul ou de plusieurs compteurs principaux, soit au moyen d'un compteur individuel par bien privatif, à l'exception de biens commerciaux éventuels au rez-de-chaussée qui seront en tous cas raccordés au moyen d'un compteur individuel séparé.

La société de distribution d'eau est libre, lors de la pose d'un ou de plusieurs compteurs principaux raccordant ainsi plusieurs biens privatifs, de compter autant de fois l'indemnité de consommation minimale qu'il y aura de logements privatifs ainsi alimentés.

Ces frais d'indemnités globalisées tombent à charge de la communauté des privatifs concernés et sont à répartir comme frais généraux, étant entendu que les biens ainsi raccordés sont solidiairement tenus au paiement de ces abonnements globalisés et à la surconsommation, avec encaissement et paiement à l'initiative du Syndic de copropriété.

Au cas où des compteurs individuels seraient posés, la location du compteur, l'abonnement et la consommation en est intégralement à la charge exclusive du propriétaire concerné.

#### **2.1.3.5. Distribution de Télévision et de Téléphonie.**

Les propriétaires sont tenus à la captation de télésignaux, mise à disposition dans l'immeuble par la société régionale ou locale de télédistribution, par l'entremise du promoteur ou du Syndic.

1/28

Les frais d'aménagement seront payés par chaque propriétaire, chacun pour une partie égale et forfaitaire, lors de la réception provisoire de leur bien privatif ou par après, lors de sa réalisation.

Les frais privatifs de pose et de connexion au réseau téléphonique sont à charge de chaque propriétaire-requérant.

#### 2.1.4. Droit de Reprise de Mitoyenneté.

Le promoteur se réserve à son seul profit le droit réel de mitoyenneté de murs communs, de murs de séparation ou d'autres séparations, clôtures ou façades latérales ou arrières généralement quelconques, à ériger sur les limites de séparation de la propriété ou de l'immeuble avec des biens immobiliers ou droits analogues attenants.

Cette réserve a pour seul but de permettre au promoteur de procéder à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés et de toucher l'indemnité à son seul profit, sur sa seule quittance, sans intervention ou opposition des copropriétaires actuels ou futurs, due par des constructeurs de propriétés voisines ou attenantes qui voudraient faire usage de ces murs ou séparations.

Dès lors, seul le promoteur sera habilité à procéder au mesurage, à l'évaluation et au transfert ou à la transmission de tout ou de partie de ces murs ou de ces séparations, d'en encaisser le prix et d'en donner seul et valablement quittance.

Cette réserve en faveur du promoteur n'emporte pour lui quelque responsabilité ou quelque obligation en son chef de protection ou d'entretien, de maintien, de réparation, de protection ou de reconstruction de ces murs, façades ou parafas qui demeureront au contraire à charge et aux sques et périls des copropriétaires de l'immeuble cerné.

pour quelque raison que ce soit, l'intervention des propriétaires paraissait quand même nécessaire, ceux-ci ent, du seul fait de l'acquisition d'un élément atif, dès ce jour et pour lors, mandat irrévocable au teur à ces fins.

Le simple fait de réalisation de l'acquisition d'une privative dans l'immeuble, chaque sur/propriétaire donne d'office mandat au promoteur

// e /

pour agir pour et en son nom, mais au seul profit et pour compte du promoteur, lors des opérations juridiques, objet de la présente réserve, afin que le promoteur pourra valablement signer seul toutes pièces, tous actes et documents et faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour remplir sa tâche de mandataire, même celles non expressément prévues aux présentes.

#### 2.1.5. Travaux de Construction.

Les dispositions administratives en matière d'autorisation urbanistique seront obligatoires pour tous les copropriétaires.

Toutes dispositions contraires doivent être considérées comme nulles et non avenues.

Le promoteur a le droit d'exécuter tous travaux de construction et de modification généralement quelconques, sans quelqu'intervention des copropriétaires et sans quelque droit à indemnité pour quelque raison que ce soit, même si ces travaux et droits réservés sont relatifs à des parties communes ou privatives et que des modifications y sont ainsi apportées.

Le transfert ou la transmission de propriété par le promoteur en faveur d'un copropriétaire, n'implique en aucun cas quelque diminution ou quelque préjudice aux droits existants du promoteur envers les architectes, les entreprises ou les sous traitants ou corps de métier avec lesquels il a souscrit ou souscrira encore des contrats pour la construction et le parachèvement complet de l'immeuble et des abords, tant sous que hors sol.

Les propriétaires ne pourront s'opposer ou intervenir dans la finition des travaux de construction et de parachèvement des parties communes et des services communs, qui seront effectuées souverainement par le promoteur en accord avec l'architecte ou un architecte d'intérieur spécialement désigné par lui à cet effet. La charge desdits travaux incombera à l'association des copropriétaires. Ces frais seront soit avancés par l'association des copropriétaires, soit remboursés au promoteur à sa première requête.

Jusqu'à la finition intégrale et réception définitive de toutes les parties privatives et communes, les propriétaires devront supporter tous les inconvénients et troubles éventuels qui paraîtraient nécessaires pour cette finition intégrale, sans pourvoir faire valoir quelque droit à

11 C 81

indemnisation que ce soit.

#### **2.1.6. Entretien et Chauffage préventifs.**

Le promoteur se réserve le droit de recouvrer les frais d'entretien et/ou de chauffage supportés effectivement et jugés nécessaires préalablement à la réception des travaux de construction tant en ce qui concerne les parties privatives que les parties communes, et ce soit auprès du propriétaire concerné, soit auprès de l'Association des Copropriétaires, lors des réceptions provisoires respectives.

#### **2.1.7. Prévention d'Incendie.**

Le promoteur se réserve le droit, au nom et pour compte des propriétaires, de consulter les sapeurs-pompiers et de procéder pour leur compte, s'il échet, à l'installation et/ou à la pose obligatoire de quelque appareillage ou installation dans ou aux parties communes d'après modèle et contenu spécifié par cette autorité.

L'achat et l'entretien périodique des ces installations et appareillages précités sont à charge des copropriétaires.

#### **2.1.8. Espaces perdus, Trottoirs, Chemins d'Accès, Jardin et Aménagement, Clôtures.**

##### **2.1.8.1. Espaces perdus.**

Le promoteur se réserve expressément le droit, aussi longtemps qu'il restera propriétaire d'au moins un bien privatif, d'attribuer le droit de jouissance exclusive à l'importe quel bien privatif, de coins perdus, d'armoires, e remises ou d'espaces dans l'immeuble, quoique non explicitement défini dans l'acte de division comme partie privative.

promoteur se réserve également le droit, pour et au nom copropriétaires et à leur charge, d'exécuter les travaux suivants :

#### **8.2. Trottoirs.**

trottoirs nécessaires, imposés par les autorités compétentes, peuvent être réalisés, réparés ou réaménagés par le promoteur de la façon et avec les matériaux prescrits par l'autorité ou définis de commun accord avec cette dernière et/ou avec l'architecte de l'immeuble.

11/08/2024

#### **2.1.8.3. Chemins d'Accès.**

En fonction de l'esthétique de l'immeuble et de commun accord avec ledit architecte, le promoteur peut concevoir et réaliser les chemins nécessaires et utiles pour accéder à l'immeuble.

#### **2.1.8.4. Jardin et Aménagement de Jardin.**

Le promoteur se réserve le droit de concéder un droit exclusif de jouissance et d'usage de tout ou d'une partie du jardin sur terrain commun en faveur d'un ou de plusieurs propriétaires de biens privatifs situés au rez-de-chaussée ou au premier étage et, en outre, en vue d'une uniformité et du standing de l'immeuble, de concevoir et de réaliser le jardin avec clôture éventuelle.

Les frais d'aménagement de ce jardin, y compris - sauf stipulation contraire - ceux faisant l'objet d'un droit exclusif de jouissance ou d'usage tel que spécifié ci-dessus, sont pour compte de la communauté des copropriétaires; les frais d'entretien d'un jardin à droit exclusif de jouissance ou d'usage est à charge de son usager.

#### **2.1.9. Prise en Possession et Prise en Jouissance.**

Les réceptions et les acceptations des parties privatives et communes s'effectuent conformément à la loi du 9 juillet 1971 - souvent nommée "Loi Breyne" -, les arrêtés royaux, les décrets et autre législation en vigueur en matière de construction, de renovation ou de vente sur plan ou en cours de construction.

Afin d'éviter tous dégâts éventuels et tous inconvenients d'une occupation prématuée, les acquéreurs/propriétaires s'interdisent le droit de prendre possession de leur bien privatif avant le parachèvement intégral, tant des parties privatives que communes.

Doit être compris comme "Prise en Possession", non seulement l'occupation effective mais également la mise sur les lieux de meubles meublants, de mobilier ou l'envoi sur les lieux de corps de métier chargés de travaux de peinture ou d'embellissement généralement quelconques, ou même la prise en possession personnellement ou par tiers de clefs du bien privatif, même ne fût-ce que temporairement.

Le promoteur se réserve le droit d'interrompre les travaux

10/8

de construction des parties privatives dont l'acquéreur/propriétaire ne respecte pas les délais de paiement.

Si le bien privatif est quand même occupé sans paiement de l'intégralité du prix d'acquisition avec tous accessoires, le solde restant dû produira d'office et sans mise en demeure un intérêt au taux de quatorze francs pour cent l'an, chaque mois entamé compté en entier, et le raccordement au chauffage, à l'électricité, à l'eau ou au gaz éventuel pourra être coupé, sans quelque recours que ce soit ni indemnisation de la part du propriétaire/acquéreur et/ou de la part de l'occupant de ce bien privatif.

Le promoteur se réserve d'autre part le droit de concéder une occupation provisoire du bien privatif, étant entendu que le propriétaire ou occupant est entièrement responsable quant à son bien privatif et que tous dégâts ou désavantages qui pourraient en découler seront à sa charge exclusive, tout en ne pouvant en aucun cas troubler ou empêcher l'avancement normal des travaux aux parties communes et privatives

## 2.2. EXCLUSIVITES.

Le promoteur se réserve également le droit de concéder des exclusivités irrévocables pour l'exercice de certaines activités commerciales et/ou professionnelles dans l'immeuble.

Il peut faire usage de ce droit aussi longtemps qu'il est propriétaire d'au moins un bien privatif dans l'immeuble, mais dès lors seulement pour les privatifs lui appartenant encore.

Les propriétaires d'un bien privatif dans l'immeuble ont accepté ce droit par le simple fait d'acquisition d'un bien privatif.

Les exclusivités ainsi concédées devront, sous peine de nullité, être confirmées par acte authentique, soumis à transcription, afin de rendre ces exclusivités opposables aux tiers. Elles seront également notifiées au syndic.

Chaque copropriétaire d'un bien privatif a l'obligation, avant de procéder à sa location ou à son exploitation, de vérifier quelles exclusivités ont déjà pu être concédées le cas échéant dans l'immeuble.

✓ e/s

Il s'assurera dès lors qu'aucune activité ne soit exercée dans son bien qui pourrait déjà être concédée en exclusivité auparavant.

Une exclusivité concédée ne sera maintenue que si le bénéficiaire exerce effectivement cette activité dans le bien.

Si le bénéficiaire emploie le bien à une autre destination ou cesse son exploitation, l'exclusivité concédée tombera automatiquement et d'office.

Une exclusivité est transférable à un locataire ou occupant ou à un acquéreur successif du bien avantagé d'une exclusivité.

Le promoteur peut, en cette matière, signer, au nom des divers copropriétaires, mais aux frais du bénéficiaire, tous actes modificatifs ou complémentaires de division ainsi que tous autres documents nécessaires à ce sujet.

### 3. SERVITUDES.

#### 3.1. GENERALITES.

L'implantation, l'équipement et la subdivision de l'immeuble et de ses installations créent un état de choses qui, pour être maintenu du point de vue juridique, donnent lieu à la création de servitudes ou de conditions particulières, soit explicites soit implicites.

Chaque bien privatif comprend dès lors également toutes les servitudes, apparentes et occultes, continues et discontinues, et tous avantages ou désavantages, dont il pourra bénéficier ou être grevé, libre au propriétaire de se défendre des unes et de faire valoir les autres, mais le tout à ses frais, risques et périls et sans aucune intervention de la part du promoteur ni recours contre ce dernier, et sans que cette stipulation puisse donner plus de droits à des tiers ou à quiconque que ceux définis dans les titres, régulièrement transcrits et non prescrits, ou découlant de la conception même, des plans de l'immeuble, ou de leur exécution.

Il est expressément stipulé et accepté, par le simple fait de transfert de propriété stipulé en faveur d'un copropriétaire, que tous travaux et équipements exécutés et

// /

toutes dispositions prises quant à ce qui se trouve sous, sur ou dans l'immeuble et au service de cet immeuble, devront être maintenus inchangés, et ce dès le jour du premier transfert de propriété d'un des biens privatifs, et ne pourront être employés que conformément à la destination leur ainsi donnée, ce à titre de servitude gratuite et perpétuelle à l'avantage et à la charge réciproque des biens privatifs et de la copropriété ainsi avantagés ou grecés, à maintenir et à entretenir à charge des biens concernés.

### 3.2. DROIT de PROPRIETE.

#### 3.2.1. Travaux à des Biens Privatifs.

Il est interdit aux copropriétaires d'exécuter ou de laisser exécuter quelques travaux dans les biens privatifs qui pourraient désavantager ou limiter les droits des autres copropriétaires, et plus particulièrement, tout travail qui, ne fût-ce que d'une façon minimale, pourrait mettre la stabilité de l'immeuble en danger ou modifier l'aspect extérieur de l'immeuble.

Il est dès lors strictement interdit aux propriétaires de modifier en quelque sens que ce soit, les éléments privatifs visibles de l'extérieur de l'immeuble ou depuis les parties communes.

Ceci vaut entr'autres pour les châssis de fenêtres, les volets et pares-soleil, les vitrages en façades et les portes d'accès aux corridors ou aux paliers.

Avant d'entamer quelques travaux de structure généralement quelconques, le propriétaire concerné en avisera le Syndic de la copropriété et lui soumettra les plans et/ou descriptif pour approbation en assemblée générale.

Le cas échéant, le Syndic pourra faire appel à un expert et l'exécution des travaux pourra être soumise au contrôle de cet expert, le tout aux frais du copropriétaire concerné.

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

10/8

### 3.2.2. Travaux à des Parties Communes.

Il est interdit aux copropriétaires d'apporter des modifications dans la construction ou à l'aspect des parties communes, même si ces modifications consistent en une amélioration.

Seule l'assemblée générale de la copropriété de l'immeuble, valablement constituée et ayant pris la décision conformément aux modalités et à la majorité des voix tel qu'il sera exposé plus amplement ci-après, peut approuver une dérogation à cette interdiction.

Des perforations de murs porteurs ou mitoyens ou des modifications à l'ossature en béton armé ne peuvent être approuvées et exécutées que moyennant accord préalable et sous le contrôle de l'architecte auteur des plans et de l'ingénieur-conseil en béton responsable de l'étude de béton de l'immeuble, ou, à défaut, de techniciens spécialisés et compétents en la matière désignés par l'assemblée générale, le tout aux frais, risques et sous la responsabilité du requérant.

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

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

Les travaux d'entretien et de réparation des choses communes relèvent des charges communes et sont réparties en trois catégories, à savoir :

a) réparations urgentes :

Le syndic a plein pouvoir pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale

b) réparations indispensables mais non urgentes :

Les décisions à leur sujet seront prises en assemblée générale décidant à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

c) réparations et travaux non indispensables :

Ces travaux doivent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins un/quart des voix et ne

/c/s

pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés. Ils seront alors obligatoires pour tous. Toutefois, ces travaux pourront être exécutés par une majorité possédant les deux/tiers des voix de propriétaires présents ou représentés, si elle s'engage à en supporter intégralement la dépense.

Chaque propriétaire supporte sans indemnité le trouble découlant des réparations et travaux aux choses communes régulièrement décidés par l'assemblée générale, et ce quelle que soit la durée de l'incommodeité.

La réparation d'un dommage causé à la personne ou aux biens d'un copropriétaire par une chose ou par un préposé de la communauté des copropriétaires est supportée par chacun de ces derniers, y compris la victime, dans la proportion établie pour la répartition des charges communes.

### **3.2.3. Division ou Réunion de Biens Privatifs.**

Il est interdit à tout copropriétaire de diviser un bien privatif acquis.

Toutefois, il est toujours permis de réunir en un seul bien deux ou plusieurs biens situés au même niveau ou deux ou plusieurs biens de niveaux différents mais attenants.

Dans les deux cas, les quotités attribuées aux biens réunis seront additionnées.

Au cas où un copropriétaire acquiert un ou plusieurs biens et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de les rediviser par après en deux ou plusieurs biens, pas nécessairement identiques à ceux initialement prévus, mais en aucun cas il ne peut en résulter une création de plus de biens que ceux initialement prévus, et ce sans devoir attendre l'accord des autres copropriétaires.

Il est également autorisé à scinder un ou plusieurs espaces ou locaux d'un bien afin de les incorporer dans un bien attenant.

En tous les cas, il y aura transfert de quotités entre les biens concernés, sur indication du Syndic, proportionnellement à la surface transférée d'un bien à l'autre.

AC

En cas de discussion quant à la majoration, la diminution ou le transfert de quotités dans les parties communes, le différend sera soumis à la décision souveraine du notaire, auteur ou successeur de l'auteur de l'acte notarié de division de l'immeuble, qui tranchera sans aucune possibilité de recours ou d'appel.

#### **3.2.4. Déménagements.**

Il est défini, à titre de servitude - chaque bien privatif pouvant être avantagé ou désavantagé - que des anneaux, des crochets et/ou autres appareils nécessaires ou utiles aux déménagements, pourront être appliqués aux gouttières, aux terrasses, aux façades, et ce en vue du déménagement de meubles et de mobilier vers et/ou de biens privatifs différents.

L'usage de ces moyens d'aide s'effectue cependant toujours sous l'entièvre responsabilité de ceux qui exécutent ou font exécuter le déménagement en question.

Chaque bien privatif devra dès lors gracieusement tolérer que des meubles ou du mobilier soient élevés ou descendus, et tolérera l'accès par les biens privatis jusqu'aux terrasses et balcons en faveur des personnes chargées de la pose et de l'évacuation de ces meubles et de ce mobilier.

### **4. DESTINATION.**

#### **4.1. DESTINATION DES BIENS PRIVATIFS.**

##### **4.1.1. Etages.**

Les étages sont réservés à l'occupation à titre de logement familial.

Les chambres des appartements peuvent être destinées à l'aménagement en bureau privé pour l'exercice d'une profession libérale, c.à.d. comme dépendance d'un logement, mais sous condition de n'y occuper qu'un employé par chambre.

Le propriétaire de deux biens dans l'immeuble peut en affecter un comme bureau avec une occupation maximale de quatre personnes, à condition qu'il occupe lui-même l'autre bien.

He

#### 4.1.2. Premier Niveau sur Rez-de-Chaussée.

Les biens du premier étage peuvent être aménagés comme habitation, pour l'exercice d'une profession libérale ou pour des activités commerciales, pour autant que l'activité y exercée soit compatible avec le standing de l'immeuble, à l'exception toutefois de l'aménagement d'un cabinet de vétérinaire ou d'un médecin traitant habituellement des maladies contagieuses.

Toutefois il est interdit aux propriétaires, occupants ou exploitants de ces biens, d'apposer quelqu'enseigne lumineuse et/ou publicité aux façades ou aux fenêtres de l'immeuble.

#### 4.1.3. Rez-de-Chaussée.

Le niveau du rez-de-chaussée peut être utilisé comme logement, comme bureau, comme magasin de luxe avec vitrine ou pour l'exercice d'une profession libérale, pour autant que ces exploitations soient compatibles avec le standing de l'immeuble.

Les biens situés au rez-de-chaussée pourront également être destinés à l'exercice d'activités commerciales, tant commerce en gros qu'en détail, à l'exercice de toutes activités commerciales possibles (banque, bureau, société) ou à l'aménagement en bureaux de services publics et d'instances parastatales, le tout sous les mêmes conditions.

Le fait d'une telle destination implique le droit d'y employer toutes les installations et appareils nécessaires ou utiles à la dite destination.

Le promoteur, le cas échéant le propriétaire d'un bien privatif commercial sous condition d'autorisation au préalable de la part du Syndic de l'immeuble, à le droit, sans quelque autorisation de la part des autres copropriétaires, d'adapter les parties des façades à ses besoins commerciaux.

Il a le droit d'apposer des réclames, même lumineuses, aux vitrines et aux faces des façades, mais au maximum jusqu'au niveau inférieur du premier étage.

En tous les cas, la pose d'enseignes lumineuses doit s'effectuer de telle façon que tout trouble reste dans des normes normalement acceptables.

// o /

L'aménagement d'un café, d'un bar, d'une taverne, d'un restaurant, d'un supermarché ou d'une entreprise funéraire n'est autorisable qu'après approbation par le promoteur, ou, si celui-ci n'est plus copropriétaire dans l'immeuble, qu'après approbation par l'assemblée générale de copropriété, donnée par majorité qualifiée des quatre cinquièmes des voix des propriétaires présents ou représentés.

L'aménagement d'une agence immobilière dans l'immeuble n'est autorisable que de la part du promoteur.

#### 4.1.4. Garages et Emplacements pour Voitures.

Ceux-ci ne peuvent être employés que par des voitures dont les mesures n'excèdent pas celles de la délimitation ou de la construction.

La mise à l'abri de bateaux dont les mesures n'excèdent pas celles des voitures automobiles tel que décrit ci-dessus, est également autorisée.

La mise à l'abri de caravanes ou l'aménagement en atelier ou en dépôt est strictement interdite.

Les automobiles alimentées au gaz ne sont pas autorisées, sauf accord exprès décidé en assemblée générale de la copropriété.

Les véhicules abandonnés dans les parties communes pourront être enlevés d'office par le syndic aux frais du propriétaire du véhicule abandonné.

Les véhicules stationnant irrégulièrement à l'emplacement d'un parking pourront être enlevés d'office à la diligence du syndic, soit en l'absence de celui-ci, par l'occupant lésé.

S'il doit être procédé à l'enlèvement d'un véhicule en stationnement irrégulier et appartenant à un propriétaire dans l'ensemble des parkings, les frais qui en résulteront, seront portés en compte à ce propriétaire, par le syndic, majoré des frais de ce dernier.

Les propriétaires d'automobiles ne peuvent faire fonctionner leur moteur bruyamment, sous prétexte de mise au point ou autre, ni laisser répandre de la fumée ou de l'huile.

✓ e ✓

Le nettoyage des voitures à grandes eaux, à la lance ou au nettoyeur à haute pression, leur graissage et graphitage sont interdits à l'intérieur des parkings, de même que l'utilisation des appareils rechargeurs de batterie.

Les motos ou motocyclettes doivent être remisées aux emplacements qui leur sont réservés.

En aucun cas, les moteurs de motos ou de motocyclettes ne peuvent fonctionner à l'intérieur des parkings, sauf pour y entrer et pour en sortir.

Les conducteurs de véhicules ne peuvent faire fonctionner l'appareil avertisseur sonore de leur véhicule pendant toute la durée de leur séjour dans l'immeuble. Seuls les avertisseurs lumineux sont admis.

Il y a lieu de rouler à allure de piéton. La rentrée des véhicules la nuit et leur départ le matin doivent se faire de telle manière que la tranquilité de l'immeuble n'en soit pas troublée.

## 5. LOCATION ET VENTE.

### 5.1. LOCATION.

Les biens privatifs ne peuvent être loués qu'à des personnes honorables et solvables.

Le même obligation est imposée au locataire en cas de souslocation ou de cession de location.

Les propriétaires sont tenus de remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété. En cas de bail verbal, ils lui fournissent la preuve que les locataires ont souscrit aux obligations prévues dans les présents règlements.

Les propriétaires donnent par les présentes mandat au syndic de porter à la connaissance des locataires, les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation de règlement général de copropriété par un locataire, par son souslocataire ou cessionnaire de bail, le propriétaire, après un second avertissement donné

/ R

par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail.

La location de parties de biens privatifs est interdite, à l'exception d'une cave ou d'une autre dépendance, indépendamment du bien dont il dépend, sauf si cette location se fait en faveur d'un autre co-usager de l'immeuble.

Lors de la location, le preneur reconnaît expressément avoir pleine connaissance de l'acte de base et du règlement de copropriété avec règlement d'ordre intérieur, ainsi que de toutes décisions valablement prises en assemblée générale, et il s'engage à les respecter scrupuleusement.

Il s'oblige à se conformer à toutes dispositions y contenues, ainsi qu'à toutes décisions valablement prises par après en assemblée générale.

Le propriétaire-bailleur s'engage à informer son locataire quant à toutes ces dispositions, mais reste cependant solidairement responsable vis-à-vis de la communauté des copropriétaires.

Si le propriétaire n'occupe pas personnellement son bien privatif et qu'il a l'intention d'en confier la négociation de location et/ou la gestion locative à un tiers, il s'engage à confier cette mission au Syndic de l'immeuble ou à son préposé aux conditions ou tarifications locales usuelles.

En tous cas, la location de locaux privatifs ne pourra être annoncée qu'à l'aide d'affiches dont le syndic définira le type, l'endroit et le mode de placement.

#### 5.2. VENTE.

De même, au cas où le propriétaire désire confier la revente de son bien à un tiers, il s'engage à la confier au Syndic de l'immeuble ou à son préposé, sur base de la déontologie et des tarifs officiellement reconnus par l'I.P.I. - Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

Cette mission en faveur du Syndic ou de son préposé sera valable pour un terme de six mois, le cas échéant tacitement reconductible, et résiliable moyennant un préavis de deux mois par lettre recommandée à la poste.

Au cas où le propriétaire-vendeur, après l'échéance de cette

10.8

mission de négociation en faveur du Syndic, revend son bien privatif à un candidat-acquéreur présenté par le Syndic, ou le revend à un prix inférieur à celui mentionné jadis au Syndic, le vendeur sera toutefois redevable envers le Syndic ou envers son préposé des honoraires de négociation en vigueur et convenus.

La vente de locaux privatifs ne pourra s'annoncer qu'au moyen d'affiches dont le syndic définiera le type, le lieu et le mode d'application.

Aucune vente publique d'objets mobiliers quelconques n'est autorisée dans l'immeuble, sauf autorisation spéciale et écrite émanant du syndic. Cette interdiction vise aussi bien les ventes volontaires que les ventes par autorité de justice.

## **6. OCCUPATION DE L'IMMEUBLE.**

### **6.1. GENERALITES.**

Les copropriétaires, habitants et/ou occupants de biens privatifs dans l'immeuble, doivent éviter tout ce qui pourrait créer quelques troubles envers d'autres occupants de l'immeuble.

A ce sujet, il s'engagent à respecter et à faire respecter scrupuleusement le Règlement d'Ordre Intérieur avec ses modifications et adaptations, ainsi que toutes prescriptions approuvées particulièrement à ce sujet par l'assemblée générale.

### **6.2. FENETRES et BALCONS, FACADES.**

#### **6.2.1. Fenêtres et Balcons.**

Les copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourront en aucun cas apposer de la publicité, de la lessive ou d'autres objets (tel p.ex. séchoirs, antennes, etc.) aux fenêtres ou aux balcons, ni y effectuer quelques travaux ménagers généralement quelconques, tel le battage de tapis, de nappes, de chiffons et d'autres objets analogues.

Les fenêtres de l'immeuble doivent être pourvues de rideaux d'une couleur blanche ou claire neutre et être transparents, ce sur toute la hauteur et toute la largeur de chaque fenêtre.

*He /*

La disposition qui précède n'est pas d'application au promoteur aussi longtemps qu'il n'aura pas vendu tous ses biens privatifs.

#### **6.2.2. Façades.**

Les façades doivent rester libres de tous grillages, coupoles, tentes, antennes ou autres objets nuisant à l'aspect et à l'esthétique de l'immeuble, sauf dérogation admise et approuvée par décision de l'assemblée générale et généralisée en ce cas pour toute la communauté.

Toute affiche ou annonce publicitaire, quelle qu'elle soit, est interdite, tant au rez-de-chaussée qu'aux étages, sauf s'il s'agit:

- a) d'une publicité et/ou d'étalage pour un bien commercial;
- b) d'une revente ou d'une location d'un bien privatif.

Une possibilité d'affichage en commun devra faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale.

Les contraventions éventuelles seront constatées par le Syndic et deux témoins, ou par un huissier de justice.

Le montant forfaitaire des dommages-intérêts à payer par le contrevenant est fixé en assemblée générale.

Le frais de constat sont à charge du contrevenant.

#### **6.2.3. Chauffage.**

Les propriétaires de biens habitables, à l'exception du promoteur, doivent veiller à ce que leur bien soit normalement chauffé en tous temps, et ce qu'il soit effectivement habité ou pas.

Le propriétaire contrevenant à cette obligation, peut être obligé par le Syndic à contribuer aux frais communs de chauffage sur base du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes.

#### **6.2.4. Troubles de Bruit.**

Les propriétaires et/ou occupants de biens doivent veiller à ne pas créer trop de bruits gênants ou troublants, causés soit par contact soit par vibration.

10.8

Il est interdit aux occupants de poser des haut-parleurs à moins de 10 cm. des murs, des sols et des plafonds.

#### 6.2.5. Surcharge.

Si d'autres activités que celles d'habitation ont lieu dans une partie privative ou commune, le propriétaire et/ou occupant doit prendre les dispositions préalables qui s'imposent afin de ne pas nuire au confort des autres occupants.

La communauté peut à ce sujet exiger une intervention complémentaire en matière d'entretien du hall d'entrée, de la cage d'escalier, du complexe de garage, du jardin, de l'usage de l'ascenseur, etc...., ceci à titre purement énonciatif.

#### 6.2.6. Plaquettes de Nom et de Profession.

Les propriétaires ou exploitants d'un bien privatif situé au rez-de-chaussée ou au premier étage, ainsi que les professions libérales dans tout autre bien, sont autorisés à apposer une plaquette de luxe de 30 sur 20 cm. au maximum à la façade principale de l'immeuble ou au hall commun d'entrée, ceci toutefois sur base d'un préaccord de la part du Syndic en matière de conformité avec d'autres plaquettes éventuelles, le lieu et la nature de fixation.

Ceci vaut également pour l'affichage de mises en vente ou en location d'un bien.

Le promoteur se réserve toutefois le droit, à ses frais, risques et périls, pendant toute la durée de construction et même par après jusqu'à vente intégrale du complexe immobilier, d'apposer des panneaux publicitaires, des signalisations et des drapeaux dans le jardin, sur et autour du projet de construction, au rez-de-chaussée, aux façades, aux fenêtres, à l'étage technique et/ou sur la toiture, aux cages d'escalier et d'ascenseurs, sur le tapis plain, aux et dans les immeubles ou parties d'immeubles faisant partie du complexe immobilier.

Les parties communes de l'immeuble, et plus particulièrement la façade au rez-de-chaussée, jouxtant l'entrée principale, la porte d'entrée ou un des panneaux latéraux, ou le bloc commun des sonneries avec parlophonie ou vidéophonie et boîtes-aux-lettres, sont des lieux prédestinés à ce sujet, sous réserve toutefois d'accord préalable de la part du Syndic quant aux mesures, le lieu et la nature de la



fixation, et ce en tous temps et sous toutes circonstances.

Les copropriétaires et/ou co-usagers peuvent, à leurs propres frais, risques et périls, apposer le nom et la profession du titulaire avec étage concerné, sur la boîte-aux-lettres se trouvant au hall d'entrée commun, d'après nature, grandeur, forme et matériau soumis au préalable au Syndic pour approbation et généralisation.

#### **6.2.7. Enseignes Lumineuses et Publicité.**

Aucune enseigne lumineuse ni publicité n'est en principe tolérée aux façades ni aux fenêtres de l'immeuble.

Une publicité luxueuse et/ou enseigne lumineuse sera toutefois autorisée en face intérieure des fenêtres situées au rez-de-chaussée.

Cette exception vaut également pour la partie de la façade supérieure aux fenêtres du rez-de-chaussée. La hauteur de cette enseigne et/ou publicité ne peut être supérieure à 60 cm. à compter de la traverse supérieure des fenêtres du rez-de-chaussée sans en aucun cas ne pouvant dépasser la face inférieure d'un dépassement de la façade.

Cette publicité ne peut en aucun cas être du type clignotant, doit toujours être déparasitée, et la lumière ou le reflet ne peut pas gêner considérablement les occupants du premier étage.

En tous cas, un projet ou un plan détaillé sera soumis au préalable pour approbation par le Syndic de l'immeuble.

#### **6.2.8. Accès Particulier aux Biens Privatifs.**

Chaque propriétaire ou usager doit laisser libre accès à son bien privatif au profit du Syndic ou à son préposé, qu'il soit occupé ou pas, afin de lui permettre d'examiner l'état des parties communes et de prendre les dispositions d'utilité commune et générale.

Il doit en outre, sans indemnisation aucune, laisser libre accès à son bien privatif en vue de réparations ou de travaux à effectuer dans son bien privatif en faveur de choses communes, d'autres biens privatifs ou de propriétés voisines.

Chaque copropriétaire ou usager a l'obligation de convenir, de commun accord avec le Syndic, les dispositions

1097

d'exécution en tous temps des présentes dispositions.

Si de telles dispositions n'ont pas été prises, et en cas d'urgence, chaque copropriétaire ou usager confère en faveur du Syndic le droit de forcer éventuellement l'accès à son bien privatif en vue d'y prendre les dispositions qui s'avèrent nécessaires.

En de tels cas, le Syndic peut se faire accompagner d'un huissier de justice ou d'un agent de police qui, aux frais du copropriétaire ou usager, établira procès-verbal des circonstances ayant justifié l'accès forcé au bien privatif et les mesures de précaution éventuellement prises.

Les dégâts éventuels apportés aux biens privatifs lors de réparations ou d'autres travaux aux parties communes, sont à charge de la communauté concernée.

Les inconvénients éventuels en seront tolérés par les usagers, sans indemnisation aucune.

Ceci est également d'application en cas d'interruption éventuelle du bon fonctionnement des parties communes durant la période des travaux.

Si nécessaire, chaque copropriétaire doit donner libre accès à son bien privatif pour accéder aux escaliers ou échelles de secours.

Les terrasses et les balcons, même ceux privatifs, sont à ce sujet grevés d'une servitude de passage en faveur d'usagers usuels ou occasionnels de l'immeuble, afin d'avoir accès, en cas de nécessité, en vue de l'évacuation de l'immeuble ou en vue d'exécution de travaux nécessaires de réparation ou d'entretien, tant aux parties privatives qu'aux parties communes de l'immeuble.

Il est dès lors strictement interdit de poser ou d'entreposer des objets sur les terrasses pouvant gêner l'exécution de ce droit de passage.

#### 6.2.9. Toiture.

Les personnes bénéficiant le cas échéant d'une terrasse en toiture, que ce soit à titre exclusif ou pas, devront s'interdire tous actes ou activités pouvant endommager cette toiture.

La toiture est grevée d'une servitude au profit des biens



privatifs qui y disposent d'une terrasse.

Les terrasses et en particulier les terrasses en toiture, seront grevées de leur côté, tant en faveur des biens privatifs de l'immeuble qu'en faveur des parties communes, d'une servitude de passage pour l'usage et l'emploi de poutres éventuelles de déménagement ou autres appareillages y relatifs, pour tous travaux d'entretien à la toiture ou à d'autres parties communes de l'immeuble, et en tant que voie d'évacuation de l'immeuble.

Les parties non privatives de la toiture sont dès lors seulement accessibles en cas de déménagement, de nécessité ou de catastrophe.

Les usagers des terrasses devront en tous temps assurer le bon entretien de ces terrasses avec accessoires et dépendances.

#### **6.2.10. Cours intérieures et Jardins.**

Tel que déjà spécifié, le promoteur a le droit de réserver la jouissance exclusive de cours intérieures et/ou de jardins ou parties de jardin, en faveur d'un ou de plusieurs biens privatifs situés au rez-de-chaussée ou au premier étage, définie dans l'acte authentique de vente et dans l'acte de division initial ou complémentaire.

La situation d'une telle destination ne change en rien le statut commun de ces cours et jardins.

Les propriétaires de biens privatifs ayant la jouissance d'une cour ou d'un jardin, devront en assurer l'entretien et la réparation, sans intervention de la communauté.

Les propriétaires ou usagers concernés devront en outre et en tous temps laisser libre accès à ces cours et jardins afin d'y exécuter des travaux, soit à des parties communes soit à des parties privatives, ou encore s'il échet en vue de faciliter le déménagement de co-usagers de l'immeuble.

#### **6.2.11. Circulation de Voitures.**

Le Syndic de copropriété de l'immeuble peut prendre toutes les dispositions nécessaires en vue du maintien de la sécurité de circulation sur les chemins d'accès, les espaces de circulation et de manoeuvres et les parkings de l'immeuble, objet de l'acte de base.

128

Il pourra à ce sujet apposer tous panneaux de signalisation et des lignes au sol et les entretenir, pour que la signalisation et les délimitations soient et restent claires et sans équivoque, même pour les non-usagers de l'immeuble.

A ce sujet, le Syndic emploiera de préférence et au mieux les signalisations déjà reconnues et existantes en la matière et mises en pratique par le code de la circulation générale routière.

Sur tout l'espace de garage avec dépendances et les accès d'entrée et de sortie, une interdiction subsiste de dépasser une vitesse de 8 km/heure. Un panneau signalera cette limitation de vitesse à chaque accès depuis la voie publique.

La circulation sur ces accès ainsi que sur les espaces de roulement et de manoeuvres et des cours intérieures, ne pourra jamais être empêchée par quelque voiture ou objet que ce soit.

Ainsi il est formellement interdit d'y faire stationner une voiture, un vélo ou d'y laisser traîner des jouets, même temporairement.

Chaque contravention à cette interdiction, constatée par le Syndic et deux témoins, ou par un huissier de justice ou un agent de police, donnera lieu au paiement par le contrevenant d'une pénalité de mille francs pour la première contravention, de deux mille francs pour la seconde, et ainsi de suite, chaque fois majorée de mille francs par contravention successive.

Cette pénalité est à majorer des frais de constat et de notification et des émoluments et frais du syndic.

Le montant de cette indemnisation revient à la communauté des copropriétaires.

La communauté des usagers a en outre le droit de faire évacuer la voiture en contravention aux frais du contrevenant. Pour l'exécution de la présente disposition, mission est donnée dès ce jour et pour lors au Syndic de l'immeuble.

Ce qui précède est également d'application au cas où une voiture est stationnée sur un emplacement dont le propriétaire requiert l'application des présentes

N P d

dispositions.

#### **6.2.12. Propreté de et dans l'Immeuble.**

Il est interdit d'exécuter quelques travaux de ménage dans les parties communes de l'immeuble, tel - purement à titre d'exemple et énonciatif et nullement limitatif - p.ex. le nettoyage de tapis, de chaussures, etc .....

Les propriétés ou objets personnels tel les vélos, les voitures d'enfants, les poussettes, etc... ne peuvent être délaissés dans les parties communes tel l'entrée, les corridors ou paliers, les espaces de garage, etc.

Les propriétaires d'une partie privative restent en toutes circonstances personnellement et solidiairement responsables envers les autres copropriétaires pour le bon respect de ce qui précède, tant en leur propre chef que dans le chef de leurs locataires ou autres usagers du bien.

#### **6.2.13. Appartement-témoin.**

Le promoteur est autorisé à prévoir et à équiper un appartement-témoin dans les (parties d')immeubles du complexe immobilier en construction, en vue de promouvoir la vente de celui-ci ou d'un autre projet de construction, avec toutes les conséquences qui peuvent en découler, tel la création de journées de portes ouvertes, la pose de publicité spécifique, etc.

### **7. COPROPRIETE D'APPARTEMENTS.**

#### **7.1. PRESCRIPTIONS LEGALES. (art. 577-2 en svts. C.C.)**

##### **7.1.1. Généralités.**

Conformément à l'article 577-2 du Code Civil, Le propriétaire du terrain et/ou le promoteur ont, aux termes de l'acte de base précité, placé le terrain et les autres parties à usage commun du complexe immobilier sous le régime de la copropriété forcée, chacune des parties privatives du complexe se voyant attribuer une quotité dans les dits terrain et parties à usage commun.

Ces dispositions sont des règles impératives, auxquelles les

18/07/2024

parties, a savoir le propriétaire du terrain, le promoteur ou les divers copropriétaires ou usagers ne peuvent déroger.

Ces règles et les servitudes qui peuvent en découler sont dès lors imposées en tant que "Statut réel" à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, tant présents que futurs, et sont d'application à chaque immeuble ou groupe d'immeuble dont le droit de propriété est réparti entre diverses personnes, sous forme de lots comprenant chacun une partie privative de construction et une quotité dans les parties communes qui en dépendent.

#### **7.1.2. Prescriptions Légales. (art. 577-3 al. 2 C.C.)**

Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés aux articles 577-2 et suivants sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs. Ils ne s'y appliquent pas si la nature des biens ne le justifie pas et que les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation.

Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété.

Tous immeubles ou parties d'immeuble faisant l'objet du projet de construction en question, sont dès lors régis par l'acte de base et par le présent règlement de copropriété.

L'acte de division et le règlement de copropriété, ainsi que toute modification y apportée, doivent faire l'objet d'un acte authentique passé par devant notaire.

***L'Acte de Division ou Acte de Base doit comprendre :***  
***(art. 577-4 § 1 C.C.) :***

a description de l'immeuble ou du groupe d'immeubles ou de parties d'immeuble, des parties privatives et des parties communes, la fixation de la quote-part ou quotité dans les parties communes afférente à chaque partie privative.

***Le Règlement de Copropriété doit comprendre :***  
***(art. 577-4 § 1 C.C.) :***

la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes;

les critères et le mode de calcul de la répartition des

108

- charges communes;
- 3) les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale;
  - 4) le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat;

*Le Règlement d'Ordre Intérieur peut comprendre :  
(art. 577-4 § 2 C.C.) :*

Ce règlement peut être rédigé par acte sous seing privé, et comprend en outre les dispositions nécessaires, utiles ou désirables pour une vie en commun harmonieuse entre tous les copropriétaires et usagers de l'immeuble.

Les copropriétaires et usagers de l'immeuble, par le simple fait de l'acquisition d'un droit réel ou d'un droit personnel, s'engagent au respect de toute législation ou de toutes prescriptions résultant du présent règlement de copropriété ou à résulter des décisions à prendre en vertu de celui-ci.

## 7.2. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

Les prescriptions légales prévoient la constitution d'une "Association des Copropriétaires", ayant la personnalité juridique, ayant pour objet l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

### 7.2.1. Constitution.

Cette association des copropriétaires est constituée dès qu'il y a plus d'un copropriétaire d'une partie privative dans l'immeuble (ou partie d'immeuble), pour autant que l'acte de base et le règlement de copropriété soient transcrits au bureau des hypothèques.

L'association des copropriétaires est exclusivement constituée des propriétaires d'un ou de plusieurs biens dans l'immeuble.

### 7.2.2. Dénomination et Siège.

#### 7.2.2.1. Prescriptions Légales. (art. 577-5 § 1 al. 4 C.C.)

Cette association porte la dénomination "Association des copropriétaires" suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

18

Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base doit déterminer quel immeuble constitue le siège de l'association.

#### 7.2.3. Personnalité Juridique.

##### 7.2.3.1. Prescriptions Légales. (art. 577-5 § 1 C.C.)

§ 1. Cette association possède la personnnalité juridique. Elle l'acquiert au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

- 1) la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.
- 2) la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un bien privatif (lot) au moins.

§ 2. En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

#### 7.2.4. Patrimoine.

##### 7.2.4.1. Prescriptions Légales. (art. 577-5 §§ 3 et 4 C.C.)

§ 3. L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les biens meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

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

#### 7.2.4.2. Dispositions Contractuelles.

Les quotités des parties communes n'appartiennent dès lors pas à l'association des copropriétaires; celles-ci restent la propriété de chaque copropriétaire respectif d'un bien privatif, comme dépendance indivisible.

*Le 8*

#### 7.2.5. Pouvoirs, Représentation.

L'association des copropriétaires a le pouvoir d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant et est représentée par le Syndic.

#### 7.2.6. Dissolution et Liquidation

##### 7.6.1.1. Dissolution.

##### 7.6.1.2. Prescriptions Légales. (art. 577-12 C.C.)

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

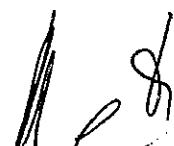
##### 7.2.6.3. Liquidation.

##### Prescriptions Légales. (art. 577-13 C.C.)

**§1.** L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

**§2.** Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.



- §3. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.
- §4. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

- 1) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;
- 2) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

§5. Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au § 4.

## 8. ASSEMBLEE GENERALE.

### 8.1. LES MEMBRES.

#### 8.1.1. Prescriptions Légales. (art.577-6 §1 C.C.)

Chaque copropriétaire d'un bien privatif fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un bien privatif ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire (p.ex. suite à succession), le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit et les représentera.

### 8.2. FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS

#### §1 POUVOIRS ET SORTES D'ASSEMBLEES

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du complexe, en tant

qu'il s'agit d'intérêts communs.

Il peut exister deux sortes d'assemblées générales des copropriétaires.

A. L'assemblée générale plénière des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic, à chaque bâtiment et à chaque partie de bâtiment.

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

B. Si l'acte de base le prévoit, chaque bâtiment ou chaque partie de bâtiment aura également son assemblée générale des copropriétaires (**assemblée générale particulière**) qui disposera de tous les pouvoirs de gestion et d'administration concernant son propre bâtiment et ses parties communes spéciales, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic, à l'assemblée générale plénière et à chaque copropriétaire.

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



En cas de doute sur le point de savoir si une question est de la compétence de l'assemblée générale plénière, ou d'une assemblée particulière, la question sera soumise à l'assemblée générale plénière qui statuera souverainement et sans recours.

Subsidiairement, toute question qui n'est pas de la compétence d'une assemblée particulière est de la compétence de l'assemblée générale plénière.

## § 2. COMPOSITION - REPRESENTATION

- A. L'assemblée générale plénière se compose de tous les copropriétaires du complexe immobilier, quel que soit le nombre de quotes-parts possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrément du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale plénière est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convocation la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement, à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générale plénieres, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 paragraphe 7.

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

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

Si une portion du complexe immobilier appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être

*AcS*

convoqués à l'assemblée générale plénière et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Tout propriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale plénière par un expert.

- B. Les mêmes règles stipulées ci-dessus sont d'application pour les assemblées générales particulières de chaque résidence distincte ou le cas échéant de chaque partie d'immeuble, étant entendu que les assemblées générales particulières de chaque résidence ou de chaque partie d'immeuble, réuniront tous les copropriétaires concernés.

### § 3. DATE ET LIEU DE L'ASSEMBLEE GENERALE

- A. L'assemblée générale plénière annuelle se réunit d'office chaque année, aux lieu, jour et heure indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires du complexe immobilier.
- B. Toutes les assemblées particulières doivent tenir leur réunion ordinaire annuelle.

En conséquence :

L'assemblée générale annuelle de chaque bâtiment se tient d'office chaque année trois mois avant la date fixée pour l'assemblée générale plénière, aux lieu,

1 P97

jour et heure indiqués dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires du complexe immobilier.

#### § 4. CONVOCATION

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire plénière de même que l'assemblée générale particulière propre à chaque résidence.

Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt du complexe immobilier ou de la résidence concernée.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes générales peuvent demander la convocation de l'assemblée générale plénière. En outre chaque copropriétaire peut demander la convocation d'une assemblée générale plénière dans le cadre d'une opposition à une décision prise par une assemblée générale particulière extraordinaire à laquelle il n'a pas participé, et ce conformément aux dispositions prévues ci-après sous le paragraphe 9 "notification des décisions des assemblées générales particulières à l'assemblée générale plénière".

De même, un ou plusieurs copropriétaires d'un bâtiment possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes spéciales à ce bâtiment peuvent demander la convocation de l'assemblée générale du bâtiment concerné. Chacune de ces demandes doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

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

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée particulière concernée et trente jours francs au moins avant la date de l'assemblée plénière, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires



contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt du complexe immobilier ou d'un bâtiment.

#### § 5. ORDRE DU JOUR

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

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

L'ordre du jour de l'assemblée générale plénière ordinaire doit nécessairement comprendre une rubrique "information" relative aux décisions prise par les assemblées générales particulières ordinaires.

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

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

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

#### § 6. CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE

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

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

#### § 7. DELIBERATIONS

##### A. Droit de vote

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

11/12

communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par quotité qu'ils possèdent dans les parties communes générales et d'une voix par quotité qu'ils possèdent dans les parties communes spéciales.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'article 577-6 paragraphe 7 applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien et/ou autres d'une partie d'une résidence ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses.

#### B. Quorum de présence - deuxième assemblée

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

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

Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la

// e f

décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

C. Majorité absolue

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

D. Considérations pratiques

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

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

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

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

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

§ 8. MAJORITE SPECIALE - UNANIMITE

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

*M. e. S.*

- 1° à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées :
- de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
  - de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
  - de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.
- 2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées :
- de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de la copropriété;
  - de la modification de la destination du complexe immobilier ou d'une partie de celui-ci;
  - de la reconstruction du complexe immobilier ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
  - de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
  - de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

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

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

#### § 9. NOTIFICATION DES DECISIONS DES ASSEMBLEES GENERALES PARTICULIERES A L'ASSEMBLEE GENERALE PLENIERE

- A. Les décisions prises par les assemblées générales particulières ordinaires seront obligatoirement et automatiquement inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale plénière ordinaire sous une rubrique "informations"; leur contenu sera joint à la convocation.

L'assemblée générale plénière ordinaire sera présumée avoir approuvé les décisions susvisées à défaut d'un vote exprès négatif pris à la majorité requise au

*le 29*

paragraphe 8 ci-avant lors de sa réunion. Un vote négatif ne pourra intervenir que pour de justes motifs notifiés par ceux qui les invoquent, par écrit, au syndic au moins quinze jours avant la réunion de l'assemblée générale plénière ordinaire.

B. Notifications des décisions des assemblées particulières extraordinaires.

Lorsqu'une assemblée particulière extraordinaire prendra une décision, celle-ci sera obligatoirement et automatiquement transmise pour information, par les soins du syndic à tous les copropriétaires. Tout copropriétaire qui s'oppose à la décision devra demander dans les huit jours de la notification, la convocation d'une assemblée générale plénière extraordinaire dans les formes prévues par les présents statuts.

L'assemblée générale plénière devra se réunir exceptionnellement dans les trente jours (et au plus tôt dans les quinze jours) de l'envoi recommandé qui aura été adressé par le syndic à tous les copropriétaires, qui sera tenu d'envoyer la convocation dans les huit jours de la demande qui lui aura été faite. A défaut d'opposition formulée comme dit ci-avant, la décision sera considérée comme approuvée.

Dès lors qu'elles seront présumées approuvées par l'assemblée plénière, les décisions des assemblées particulières obligeront tous les copropriétaires de l'association, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes, mais si ces décisions font naître une dette à charge de l'association des copropriétaires du complexe immobilier, la contribution à son paiement n'incombera qu'aux seuls propriétaires des votes concernés.

Les règles relatives aux délibérations de l'assemblée plénière sont applicables, mutatis mutandis, aux décisions des assemblées particulières.

8.3. REGISTRE, OPPOSABILITE.

8.3.1. Registre.

8.3.1.1. Prescriptions Légales. (art.577-10 & 3 C.C.)



Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

#### **8.3.1.2. Dispositions Contractuelles.**

Les décisions de l'assemblée générale sont inscrites dans les procès-verbaux de l'assemblée, dont une copie est envoyée par le Syndic à chaque copropriétaire.

L'original est archivé par le Syndic et consigné dans un registre, ensemble avec la lettre de convocation, l'ordre du jour, la liste des présences et les procurations.

Si le procès-verbal est rédigé par un notaire, par un huissier de justice ou par un juge, le Syndic n'en conserve qu'une copie.

Les observations éventuelles de la part d'un copropriétaire quant au contenu ou la façon de formuler un procès-verbal, ne sont recevables que pour autant qu'elles soient faites par simple écrit adressé au Syndic et ce endéans les quinze jours au plus tard de leur envoi.

Le registre peut être consulté gratuitement par tout intéressé sur rendez-vous avec le syndic pendant les heures normales de prestation.

Des copies peuvent être obtenues moyennant dédommagement équitable.

#### **8.3.2. Opposabilité.**

##### **8.3.2.1. Prescriptions Légales. (art.577-10 § 1 et § 4 C.C.)**

Toute disposition de l'assemblée générale peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

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

- 1) en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel,

*le 29*

par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

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

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

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

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

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

#### **8.4. DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE de l'IMMEUBLE.**

##### **8.4.1. Prescriptions Légales. (art.577-7 § 2 C.C.)**

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

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

108

## 9. LE SYNDIC DE COPROPRIETE.

### 9.1. DESIGNATION, NOMINATION, PUBLICATION.

#### 9.1.1. Prescriptions Légales. (art.577-8 § 1 et § 2 C.C.)

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout intéressé.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans mais est renouvelable.

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social.

Il doit être complété, le cas échéant, par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

#### 9.1.2. Dispositions Contractuelles.

La gestion journalière de l'association des copropriétaires se fait par un Syndic désigné et nommé par l'assemblée générale plénière et qui peut être une personne physique ou morale.

// cd

En cas de copropriété formée de plusieurs bâtiments, il n'existera qu'un seul syndic, commun à toute la copropriété, dont la nomination sera de la compétence de l'assemblée générale plénière. Afin de faciliter l'organisation harmonieuse des rapports de copropriété, le promoteur se réserve cependant souverainement le droit de désigner le syndic pendant une période de cinq ans maximum et fixera sa rémunération, laquelle sera liée à l'index des prix à la consommation.

Les appointements du syndic relatif à la gestion des parties, charges et intérêts communs particuliers sont fixés au sein de chaque assemblée générale particulière.

La nomination avec modalités de désignation ou de reprise, les procurations nécessaires, les dispositions de décharge, les règles de prolongation, de renouvellement et de préavis, feront obligatoirement l'objet d'une convention écrite entre parties.

Le Conseil de Gérance de l'association des copropriétaires est chargé de souscrire valablement cette convention et d'engager l'association des copropriétaires.

En outre, afin d'éviter tous conflits d'intérêts, le syndic doit toujours être une personne professionnelle ou une société spécialisée en la matière, inscrite en cette qualité aux tableaux de l'institut national professionnel des agents immobiliers - I.P.I.

#### **9.2. DUREE DE LA MISSION.**

##### **9.2.1. Prescriptions Légales. (art.577-8 § 1 C.C.)**

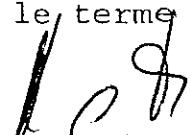
En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

##### **9.2.2. Dispositions Contractuelles.**

Lors de sa nomination par l'assemblée générale, il sera toujours fait mention de la durée de sa mission.

Compte tenu de la complexité des tâches et des responsabilités, du démarrage et/ou de la reprise, le terme



d'une première période de mission s'élèvera toujours à cinq ans, avec tacite reconduction pour un même terme, et ce jusqu'au parachèvement intégral de tout l'ensemble du complexe immobilier.

### 9.3. POUVOIRS.

#### 9.3.1. Prescriptions Légales. (art.577-8 § 3 C.C.)

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

- 1) de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
- 2) de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10 § 3;
- 3) d'exécuter ou faire exécuter ces décisions;
- 4) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 5) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;
- 6) de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
- 7) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 §1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
- 8) de communiquer la date des assemblées aux occupants ne disposant pas d'un droit de vote.

#### 9.3.2. Dispositions Contractuelles.

Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des parties communes, et de tout appareillage commun.

Il veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Le syndic assume la gestion journalière de l'immeuble; il agira conformément aux lois, décrets, règlements et arrêtés des autorités, prises ou encore à prendre et relatifs à la copropriété, à ses modalités de nomination, au présent règlement de copropriété, au règlement d'ordre intérieur et aux décisions prises ou encore à prendre en assemblée générale, et enfin conformément à la déontologie de son

*leg*

secteur professionnel.

Le syndic veillera au bon fonctionnement de l'association des copropriétaires et à une vie harmonieuse en copropriété.

Pour simplifier leur présentation, les pouvoirs du syndic sont subdivisés ci-après en matières d'exécution, de prises d'initiatives, de conseils et de représentation de la communauté, dans l'exécution de toutes ses tâches de gestion administrative, financière et/ou technique de la copropriété, ainsi que de gestion du portefeuille d'assurances des parties communes de l'immeuble.

#### **9.4. GESTION ADMINISTRATIVE.**

##### **9.4.1. Décisions de l'Assemblée Générale.**

L'assemblée prend les décisions relatives aux intérêts communs des copropriétaires de l'immeuble, sans possibilité d'appel :

- 1) pour autant que ces décisions ne soient pas contraires aux dispositions légales et contractuelles régissant la vie en copropriété;
- 2) pour autant qu'ayant trait à la relation avec le syndic, celles-ci ne soient pas contraires à la déontologie des administrateurs de biens immeubles, tel qu'édictée par l'I.P.I. - Institut Professionnel des Agents et Administrateurs Immobiliers;
- 3) pour autant que les points décidés aient été clairement repris comme point spécifique à l'ordre du jour de l'assemblée générale en question.

Tous les copropriétaires s'engagent à se soumettre à ces décisions ainsi valablement prises en assemblée générale et à les respecter scrupuleusement.

Les décisions valablement prises engagent tous les copropriétaires, y compris ceux qui étaient absents ou s'y sont opposés, ainsi que leurs successeurs à tout titre généralement quelconque, et le syndic les exécutera ou les fera exécuter avec les mesures de précaution, les soins et la diligence nécessaires, de la façon la plus avantageuse, correcte et efficace.

#### **9.5. GESTION FINANCIERE.**

le 8

### **9.5.1. Charges Communes.**

En général, sont des charges communes, les frais relatifs à:

- a) l'entretien, l'usage ou la consommation, la réparation ou la rénovation, le maintien et la gestion des choses et installations communes;
- b) la conciergerie et/ou le personnel d'entretien : le salaire, les charges sociales et fiscales, les primes d'assurance, ainsi que la charge éventuelle d'avantages en nature et les frais de Secrétariat Social;
- c) les frais d'installation, d'acquisition et d'entretien, de remplacement ou d'évacuation de choses ou de matériel communs;
- d) les primes d'assurances communes;
- e) les frais de justice en matière de différends auxquels la copropriété est confrontée, en particulier les frais généralement quelconques exposés par le syndic en vue de récupération de charges communes réparties;
- f) les taxes, impôts et précomptes, pour autant que ceux-ci ne soient pas inscrits au nom propre d'un copropriétaire;
- g) les honoraires du Syndic et éventuellement des membres du Conseil de Gérance et de l'arbitre;
- h) tout service et toute installation en commun, même s'ils sont employés régulièrement à des fins privatives;
- i) sont également des charges communes : les montants dus par un copropriétaire mis en demeure et envers lequel les prescriptions ci-après décrites sont restées infructueuses.

#### **9.5.1.1. Répartition des Charges.**

##### **1. Généralités.**

Sauf spécification contraire, toutes les charges communes sont réparties entre tous les copropriétaires, proportionnellement à leurs quotités respectives dans la dite communauté.

La participation à ces dépenses est obligatoire pour tous les locaux indistinctement, sauf pour les appartements non encore vendus par le promoteur.

Si l'acte de base prévoit ou implique l'existence de sous communautés ou de parties communes particulières d'immeuble faisant partie d'un groupe d'immeubles bâtis, la répartition des charges s'effectuera d'après les quotités attribuées à

*le 8*

ces sous-communautés ou parties communes particulières.

**2. Frais de Consommation.**

Il ne peut être dérogé à la règle générale de répartition des frais de consommation proportionnellement aux quotités dans les parties communes, même si certains copropriétaires n'en font pas usage, que pour autant que ces frais de consommation soient "mesurables", ou que cette dérogation soit expressément prévue.

- a) si le promoteur ou l'association des copropriétaires a installé des compteurs individuels pour l'eau chaude et/ou l'eau froide, la répartition de la consommation s'effectue sur base des relevés de ces compteurs, conformément aux prix unitaires en vigueur et prédéfinis.
- b) si le promoteur ou l'association des copropriétaires a installé des compteurs de chaleur, il est stipulé que 40 % des frais de consommation pour chauffage sont toujours mis à charge des copropriétaires d'après leurs quotités dans les parties communes, même s'ils ne font pas usage de ce chauffage.

Les autres 60 % sont répartis envers les copropriétaires d'après les indications figurant aux compteurs de chaleur, et ce conformément aux prescriptions émanant de la firme chargée de la pose, du contrôle, de l'entretien et de la prise des relevés de ces compteurs.

Le même règle sera d'application si l'assemblée générale décide à majorité qualifiée de poser d'autres compteurs.

- c) En outre, il est stipulé que les garages, les caves, les emplacements pour voitures et les remises, auxquels on aurait attribué des quotités, n'interviendront pas dans les frais de chauffage ni dans les frais de consommation d'eau chaude, sauf si la consommation en est possible dans ces entités.
- d) A défaut de compteurs ou de normes individuels, la contribution à l'eau chaude et à l'eau froide des biens commerciaux situés au rez-de-chaussée et dont les quotités sont supérieures à celles du plus grand appartement dans l'immeuble, sera égale à la contribution dudit appartement.

Cette dérogation n'est plus d'application dès qu'un vaste bien commercial est subdivisé en plusieurs biens plus restreints, ou dès qu'il a été constaté que les installations existantes ont été étendues et/ou que la consommation d'eau chaude et/ou d'eau froide s'est amplifiée et est devenue supérieure à la consommation de l'appartement-type servant de référence pour la répartition forfaitaire.

188

### 3. Dérogations.

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

S'il n'existe pas de porte intermédiaire entre l'entrée commune de l'immeuble et les biens privatifs situés au rez-de-chaussée, donnant accès au hall, ces biens ne contribueront pas aux frais d'équipement, d'entretien et de renouvellement de ce hall, des ascenseurs et des cages d'escaliers.

Le propriétaire d'un bien privatif situé au rez-de-chaussée non relié à l'entrée commune, pourra toujours réaliser cette liaison, évidemment à ses frais et sous son entière responsabilité, pour autant que la construction existante permette la réalisation de cet accès.

De la même façon, une liaison ainsi déjà existante, pourra être annulée.

Les plans et études de détails y relatifs devront en tous cas être soumis au préalable au Syndic afin d'être décidé en assemblée générale qui pourra requérir au préalable, s'il échoue, l'avis d'un expert.

Le non-usage d'un liaison existante n'exclut pas la contribution aux dits frais.

L'existence ou l'annulation d'un tel accès est dès lors la cause de contribution ou non dans les frais d'équipement et d'entretien du hall, de la cage d'escalier et de l'ascenseur.

#### 9.5.1.2. Exigibilité des Charges Communes.

Tous les copropriétaires, même ceux dont le bien privatif n'est pas encore parachevé ou réceptionné provisoirement, pour quelque raison que ce soit, doivent supporter les frais et les charges communes conformément à ce qui précède, et ce dès le jour de l'existence de l'association des copropriétaires, qui sera gérée au plus tard au moment où le promoteur ou un cinquième au moins des quotités dans les dites parties communes, déjà provisoirement réceptionnées, en font la requête.



Les frais éventuels soit privatifs soit communs, supportés par le promoteur avant la constitution de l'association des copropriétaires, pour la mise en oeuvre de la gestion de la copropriété ou pour l'institution d'un syndic, seront directement signalés, répartis, mis à charge et encaissés auprès de chaque copropriétaire par le promoteur, sur présentation des documents justificatifs y relatifs, et ce sans aucun recours possible contre l'association des copropriétaires ou l'assemblée générale.

Enfin, l'attention toute particulière est attirée sur les "Charges Communes de Lancement", nécessaires avant le lancement de l'usage d'une communauté ou d'une sous-communauté, et qui ne seraient pas inclus dans le prix de vente d'un bien privatif, et qui de ce fait sont à payer ou à rembourser au promoteur.

Mentionnons à ce sujet, à titre purement exemplatif :

- les frais éventuels qui se sont avérés nécessaires pour le préchauffage en vue du séchage des locaux, ou en prévention de dommages éventuels de gel, tant de parties privatives que communes;
- les frais d'installation et d'entretien en matière de prévention d'incendie;
- les installations communes tel les bacs à ordures ou les containers, les paillassons dans les halls communs, les appareils d'éclairage intérieur et/ou extérieur, etc....;
- les frais de raccordement aux réseaux publics depuis la voirie publique jusqu'aux compteurs communs et/ou individuels;
- les frais d'aménagement de trottoirs, de jardins, de clôtures, etc....

tel et ainsi que ces frais découlent explicitement ou implicitement des conditions de vente d'un bien privatif.

#### **9.5.2. Communautés Distinctes.**

Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles est érigé ou divisible en parties d'immeuble, des sous-communautés "provisoires" ou "définitives" distinctes peuvent être constituées successivement ou en même temps d'après les mêmes normes que spécifié ci-avant.

La réunion éventuelle de sous-communautés en cours de construction ou déjà réceptionnées est soumise au libre jugement respectif du promoteur et du syndic de ces copropriétés.

// e8

#### **9.5.3. Compte-courant de la Résidence.**

Pour l'exécution de sa gestion financière, le Syndic ouvrira un compte-courant séparé au nom de l'association des copropriétaires, auprès d'une institution bancaire de son choix.

Ce compte-courant est destiné à payer tous les frais, charges et autres dépenses relatifs aux parties communes et à encaisser toutes les recettes y relatives.

Tous transferts d'argent se feront exclusivement par ce compte-courant, le Syndic étant comme responsable seul détenteur de la signature.

#### **9.5.4. Budget.**

Lors du lancement de la gestion financière de l'immeuble, le Syndic peut élaborer un budget global des dépenses et des recettes envisageables sur la durée d'un an d'exercice.

Cette année d'exercice ne coïncide pas nécessairement avec une année calendrier.

#### **9.5.5. Fonds de Roulement.**

Pour couvrir les dépenses courantes, un fonds de roulement sera constitué.

Le fonds de roulement devra pouvoir couvrir les frais durant une période prédéfinie, compte tenu des pointes de paiements extrêmes et du terme nécessaire à l'élaboration des décomptes et à l'encaissement des montants ainsi répartis entre et dus par les copropriétaires.

Il est interdit à tout propriétaire-revendeur de transférer ses droits sur le fonds de roulement en faveur du nouveau propriétaire-acquéreur.

Un tel transfert ne sera en aucun cas opposable au Syndic, dont l'accord éventuel sur tel transfert doit être obtenu au préalable et par écrit.

Le montant global de ce fonds de roulement peut être adapté par le Syndic à l'évolution des frais.

En cas de dépenses exceptionnelles, plus particulièrement quant à l'exécution de travaux considérables et coûteux, le

1/28

Syndic est habilité à demander une provision complémentaire et temporaire, dont il définit le montant.

#### 9.5.5.1. Provision complémentaire de démarrage ou "provision unique".

Chaque copropriétaire devra, lors de son entrée dans la copropriété, verser une provision destinée à compléter le Fonds de Roulement, afin de permettre de faire face, le cas échéant aux besoins de liquidités de la copropriété.

Le paiement effectif des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de cette provision unique versée par les copropriétaires, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement.

En cas de revente d'un bien privatif, la provision complémentaire sera remboursée sous déduction éventuelle des frais restant dus et du décompte final.

Dans un tel cas, le Syndic recevra valablement quittance et décharge distincte de la part de ce copropriétaire.

#### 9.5.6. Fonds de Réserve.

Dès la première assemblée générale statutaire de copropriété, un "fonds de réserve" sera constitué.

Ces fonds sont déposés à un compte de dépôt ou autre compte d'épargne au nom de l'association des copropriétaires et ne peuvent être employés que pour des dépenses d'investissements considérables, après décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'ordre de grandeur de ce fonds de réserve sera fixé par l'assemblée générale sur base d'un tableau d'amortissement économique des installations et des équipements communs et des grands travaux à prévoir dans le temps.

Tous les paiements effectués par un copropriétaire en faveur de ce fonds de réserve restent inconditionnellement acquis à ce fonds.

#### 9.5.7. Décomptes Annuels.

Le syndic est autorisé à rédiger un décompte par exercice.

Le syndic portera dès lors en compte des avances

les

périodiques, alimentant la provision permanente nécessaire aux divers paiements.

#### **9.5.8. Paiements.**

Chaque copropriétaire, à l'exception du promoteur pour les parties privatives non encore vendues, paiera et supportera sa quote-part dans les charges, frais et/ou provisions en commun, par virement au compte-courant de la résidence, et ce dans les dix jours de son envoi ou de sa requête.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

##### **9.5.8.1. Mesures en cas de Non-Paiement.**

Pour le bon fonctionnement de la vie en communauté, il est indispensable que tout paiement requis soit correctement et scrupuleusement respecté.

- a) tout copropriétaire en demeure de payer les montants dus et exigibles endéans le terme précité de dix jours sera redevable, d'office et sans aucune mise en demeure, d'un intérêt moratoire de quatorze pourcent (14 %) l'an, calculé par mois calendrier indivisible dès l'échéance du terme de dix jours;
  - b) Dès mise en demeure par lettre recommandée lui envoyée par le Syndic de la copropriété, le propriétaire sera redevable envers la communauté d'une indemnité forfaitaire de vingt pourcent (20 %) du montant restant dû.
- Ces indemnités seront soit jointes au fonds de réserve pour en faire partie, soit créditées lors des décomptes usuels.
- c) Le propriétaire restant en demeure de paiement pourra, hors paiement de l'indemnité citée ci-avant, être sommé au nom de l'association des copropriétaires, à l'initiative du Syndic.

Pour autant que besoin, tous les copropriétaires donnent à ce sujet, dès ce jour et pour lors, mission expresse et irrévocabile au Syndic en fonction.

- d) Le Syndic est même autorisé, soit personnellement soit par la voie d'une institution bancaire préposée, à encaisser ou faire encaisser les loyers et les charges locatives auprès du locataire, à raison des montants restant dus par le copropriétaire-bailleur défaillant.
- A ce sujet et pour lors, chaque copropriétaire consent dès ce jour au transfert contractuel et irrévocabile des

*Heb*

montants des loyers à encaisser en faveur de la copropriété, en la personne et par l'entremise du Syndic.

Le Syndic de copropriété peut en ce cas donner quittance valable envers le locataire pour et au nom de son bailleur.

- e) A défaut de paiement, le syndic est autorisé à assigner le défaillant au nom de l'association des copropriétaires et à arrêter les fournitures d'eau, de gaz et d'électricité et de chauffage au bien du défaillant.

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

- f) Le syndic est autorisé à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

#### **9.5.9. Recettes Communes.**

Les copropriétaires ont droit aux recettes communes proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes de la communauté concernée.

En sa qualité de représentant de l'association des copropriétaires, le Syndic donne valablement quittance des recettes communes encaissées.

### **9.6. GESTION TECHNIQUE.**

#### **9.6.1. Généralités.**

Tous les travaux d'entretien, de réparation, de rénovation ou de remplacement, sont subdivisés comme suit :

##### **9.6.1.1. Travaux Nécessaires et Urgents.**

L'exécution de ces travaux, sans distinction d'ordre de grandeur, sont décidés d'office et souverainement par le Syndic.

##### **9.6.1.2. Travaux Nécessaires mais non Urgents.**

Ces travaux seront décidés par l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix présentes

109

ou représentées (article 577-7 - b)).

#### **9.6.1.3. Travaux ni Nécessaires ni Urgents.**

L'exécution de travaux de rénovation, de modification, d'amélioration ou d'embellissement des parties ou des installations communes, ne peut être décidée qu'après délibération en assemblée générale, décidant à la majorité particulière des quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées.

#### **9.6.2. Travaux aux Façades.**

##### **9.6.2.1. Généralités.**

Les travaux de peinture, de nettoyage et tous autres travaux aux façades, même s'il s'agit de parties privatives, y compris aux châssis, aux gardes-corps, aux volets, aux pares-soleil, aux portes extérieures, aux murs et aux plafonds des terrasses, sont exécutés par l'entremise du Syndic, après délibération en assemblée générale décidant à la majorité légale des trois/quarts des voix.

Sans autorisation expresse de l'assemblée générale, aucun copropriétaire ne peut prendre l'initiative à ce sujet ou exécuter ou faire exécuter lui-même ces travaux, même s'il en supporte seul les frais.

Les travaux aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, par exemple, le lavage des vitres, le nettoyage des terrasses, etc ..., devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.

##### **9.6.2.2. Dérogation.**

Les propriétaires de biens commerciaux situés au rez-de-chaussée pourront eux-mêmes exécuter ou faire exécuter des travaux de transformation aux façades de leurs biens, sans intervention des copropriétaires de l'immeuble, mais de commun accord entre les propriétaires de tous les biens commerciaux, afin de sauvegarder et d'assurer l'esthétique de l'ensemble du rez-de-chaussée de tout l'immeuble.

Les frais en découlant sont évidemment à la charge exclusive du (des) propriétaire(s) concerné(s) et les travaux s'exécutent sous leur seule responsabilité expresse, pleine et entière.

// e 8

#### 9.6.3. Personnel d'Entretien.

Le syndic embauche et licencie, pour et au nom de l'association des copropriétaires, la concierge éventuellement prévue, la contrôle et fixe son salaire et les avantages en tout genre.

Il en est de même pour tout autre personnel pouvant être chargé de l'entretien journalier de l'immeuble.

Le Syndic veillera au respect des lois sur la protection du travail et contrôlera l'application des lois sociales.

La concierge ou le personnel d'entretien au service de la communauté de l'immeuble, ne peuvent exécuter d'autres travaux généralement quelconques pour compte d'usagers de l'immeuble.

Les tâches du personnel ainsi préposé sont plus amplement décrites dans un règlement spécial rédigé par le Syndic, approuvé par l'assemblée générale à chaque modification éventuelle.

#### 9.6.4. Appareils Anti-Incendie.

Au cas où les autorités imposent la pose et le maintien d'extincteurs ou d'autres appareillages ou installations en vue de prévention ou de sécurité en cas d'incendie, les copropriétaires sont obligés, soit par l'entremise du promoteur, ou, à défaut, par l'entremise du Syndic, de souscrire les conventions nécessaires en vue du respect de ces obligations ou prescriptions.

Sans que cette énumération puisse être considérée comme limitative, il peut être question de coupoles anti-fumée, de conduits d'aération et de ventilation, de portes pare-feu, de voies d'évacuation, d'escaliers d'évacuation et/ou de secours, de dévidoirs, d'extincteurs portables, etc....

Les copropriétaires sont obligés de supporter tous frais généralement quelconques qui en découleront, et ce proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes.

Il en vaut de même pour tout appareillage en vue de préserver la pollution de l'air et autres prescriptions éventuelles, déjà émises ou encore à émettre, dès que celles-ci seront imposées.

108

Il en vaut de même pour la pose d'un groupe hydrophore ou d'un ou de plusieurs adoucisseurs d'eau.

En tous cas, une mission irrévocabile est confiée au Syndic, aussi longtemps qu'ils sera en fonction, pour procéder à toute convention, au nom et pour compte de l'association des copropriétaires.

#### **9.6.5. Assurances.**

##### **9.6.5.1. Généralités.**

Le promoteur a le libre choix de souscription des premières assurances obligatoires, ainsi que de la souscription ou non des assurances non obligatoires mais qui lui sembleraient utiles, relatives au projet de construction immobilière, et ce en ce qui concerne chacun des risques cités ci-après.

Les assurances relatives aux parties d'immeuble, à l'immeuble ou au groupe d'immeubles, sont ou seront souscrites à des conditions avantageuses, auprès d'une compagnie d'assurances de premier choix.

La communauté des copropriétaires a en tout temps le droit de rediscuter le contenu des polices et les capitaux assurés.

La communauté des copropriétaires est tenue de continuer les polices ainsi souscrites et d'en payer les primes dès leur exigibilité, s'il échet au prorata.

Les polices d'assurances et les dossiers seront valablement et exclusivement gérées, souscrites et/ou prolongées par le Syndic de l'immeuble, ce dernier ayant le libre choix de courtier d'assurances.

##### **9.6.5.2. Risques à Couvrir.**

L'association des copropriétaires est tenue, par l'entremise du Syndic, de faire assurer les risques suivants :

###### **9.6.5.2.1. Assurance de l'Immeuble.**

###### **1. Incendie.**

L'assurance-incendie sert à couvrir les parties privatives et les parties communes se trouvant dans le groupe d'immeubles, dans l'immeuble, et dans les dépendances,

*HP 8*

contre les risques suivants :

- dégâts d'incendie;
- dégâts de tempête, de grève;
- perte d'usage après incendie;
- recours des voisins et/ou de co-habitants;
- recours des locataires;
- risques électriques;
- frais de déblayement et de démolition,
- frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation;
- dégâts de la foudre, chutes d'avions et explosions;
- vol et incendie du mobilier et du matériel communs et le matériel immobilisé par destination et/ou incorporé.

## 2. Dégâts des Eaux.

Une assurance est à souscrire pour couvrir tant les parties communes que celles privatives de l'immeuble, contre les dégâts des eaux ou tous dégâts occasionnés par n'importe quel matière liquide, ainsi que le recours des voisins et/ou des co-habitants et/ou des locataires ou usagers.

## 3. Responsabilité Civile.

Une assurance est à souscrire pour couvrir la responsabilité des copropriétaires, du gérant, des colocataires et/ou occupants, considérés entr'eux comme tiers, ou de leurs mandataires, dans les cas ci-après, résultant tant de la construction proprement dite que des abords, jardins, parkings et dépendances ou équipements :

- 1) dégâts occasionnés par l'immeuble et/ou ses parties accessoires, tel entr'autres les antennes, gardes-corps, cloisons et parois diverses, éléments décoratifs, etc ..., sans distinction qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives;
- 2) dégâts occasionnés par l'usage d'appareils d'ascension ou d'élévation employés dans l'immeuble;
- 3) dégâts occasionnés par le personnel employé par l'association des copropriétaires;
- 4) dégâts occasionnés par les membres du Conseil de Gérance et par le Syndic dans l'exécution de leur mission ou de leur mandat.

## 4. Accidents de Travail.

1  
Ch

Toutes les assurances légales imposées pour le personnel employé doivent être souscrites.

Il est expressément convenu que pour l'application de ces assurances, les assurés, leur personnel, ainsi que les membres de leur famille, sont considérés comme tiers entre eux vis-à-vis de la copropriété.

#### 9.6.5.3. Modalités de Souscription.

Pour chacune des polices d'assurances susmentionnées, l'assemblée générale des copropriétaires définit et approuve les capitaux à assurer et leur indexation.

Elle définit la durée des conventions à souscrire.

Elle peut faire assurer des risques complémentaires, hors ceux mentionnés ci-dessus, tel e.a. les risques de bris de glaces, de terrorisme, de vandalisme, de tremblements de terre, etc ...

Elle choisit les compagnies d'assurances avec lesquelles elle veut traiter et elle définit avec celles-ci les conditions générales et particulières des polices, par l'entremise du Syndic.

Toutes décisions y relatives sont prises à la majorité absolue des voix présentes ou représentées.

Les polices sont souscrites par le Syndic pour et au nom et pour compte de l'association des copropriétaires, tant présents que futurs, de la partie d'immeuble, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Le syndic ne pourra en aucun cas être considéré comme responsable d'une insuffisance des capitaux assurés.

Les exemplaires originaux souscrits par le Syndic sont conservés par ce dernier, ensemble avec tous actes et documents de la communauté.

Tout copropriétaire pourra cependant en obtenir une copie intégrale, à ses frais.

Le Syndic s'assure du paiement des primes et encaisse les indemnités comme représentant de l'association des copropriétaires.

leg

En cas d'urgence, le Syndic a le droit de souscrire des couvertures provisoires et même une majoration provisoire des capitaux assurés.

#### **9.6.5.4. Charge Commune des Primes.**

Les primes des conventions d'assurance que l'assemblée générale a décidé de souscrire sont une charge de la communauté incomptant à tous les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes, sauf s'il s'agit d'assurances de biens privatifs ou de parties de ceux-ci, tel qu'il sera défini ci-après.

#### **9.6.5.5. Obligation de Respect.**

Chaque copropriétaire est tenu de respecter toutes les dispositions des polices d'assurances et s'oblige à les rendre opposables et à les imposer à chaque usager avec lequel il est en relation ou avec lequel il a une convention de quelque nature que ce soit.

#### **9.6.5.6. Assurance Privative Complémentaire.**

##### **1. Généralités.**

Chaque copropriétaire est en droit, par l'entremise de la compagnie et du courtier d'assurance préposés, de souscrire pour son propre compte une assurance complémentaire relative aux polices précitées, à condition d'en payer et d'en supporter personnellement les charges, frais et primes.

La compagnie d'assurances mettra ceux-ci directement en compte au copropriétaire concerné.

Ainsi, chaque copropriétaire peut souscrire ou faire assurer pour ses propres intérêts :

- a) des capitaux complémentaires, jugeant que ces capitaux, tel que retenus par l'assemblée générale, lui paraissent insuffisants;
- b) des risques non retenus par l'assemblée générale des copropriétaires.

En un tel cas, seul ce copropriétaire a droit aux paiements ayant lieu en vertu de cette assurance complémentaire.

##### **2. Plus-Value.**

Tout copropriétaire a l'obligation d'informer le courtier en

*Recd*

assurances et le Syndic de toute intention de plus-value à apporter ou déjà apportée à son bien privatif (p.ex. comparé au parachèvement standard prévu par le promoteur).

Lors de l'exécution de la plus-value, le propriétaire doit souscrire une assurance complémentaire pour son propre compte, par l'entremise du courtier et de la compagnie d'assurances préposés.

Il devra en supporter personnellement les frais, charges et primes lui imputés directement par la compagnie.

### **3. Mobilier.**

Chaque usager de l'immeuble doit, à ses frais, souscrire une assurance qui doit être suffisante pour couvrir les risques d'incendie et autres quant au mobilier et meubles meublants se trouvant dans les locaux dont il a l'usage, sauf si l'assemblée générale des copropriétaires décide à la majorité qualifiée des deux tiers des voix, de faire également couvrir ces risques, quoique privatifs à chaque propriétaire et/ou usager, par une police souscrite en commun pour tout l'immeuble.

### **4. Alourdissement du Risque**

Chaque propriétaire qui, pour des raisons personnelles ou pour des raisons propres à ceux dont il est responsable ou qui occupent, soit gratuitement soit contre paiement, tout ou partie de son bien privatif, donne lieu à ce qu'une majoration du tarif soit applicable à l'assurance de l'immeuble, devra supporter seul cette majoration.

Au cas où cette disposition s'applique à plusieurs copropriétaires, les suppléments des primes en seront supportés par chacun d'eux, proportionnellement à leur quote-part dans l'alourdissement du risque en question.

#### **9.6.5.7. Sinistres, Paiement de Indemnités.**

##### **1. Généralités.**

Si le sinistre a un ou plusieurs biens privatifs comme objet, et non des parties communes, les dédommages reviendront aux copropriétaires ou aux ayants-droit sinistrés.

Ils s'engagent à réparer intégralement le bien sinistré à

*Net*

leurs propres frais.

Si le copropriétaire sinistré est cependant débiteur envers l'association des copropriétaires, le Syndic a le droit de recevoir valablement les dédommgements pour compte de ce copropriétaire, d'en donner quittance envers la compagnie et le courtier en assurances, et de les encaisser à raison de la dette existante en faveur de la communauté.

Si un sinistre se présente relatif à des parties communes non encore réceptionnées provisoirement envers le promoteur, les dédommgements seront payés à ce dernier, après réparation par celui-ci des dégâts encourus.

Si un sinistre se présente relatif à des parties communes après que celles-ci aient été réceptionnées provisoirement par le promoteur, les dédommgements seront payés à l'association des copropriétaires, représentée par le Syndic.

Le Syndic est dès ce jour et pour lors habilité à désigner un ou plusieurs experts de son libre choix, aux frais de l'association des copropriétaires, à discuter la chose avec les assureurs en matière de dédommgements qui devraient revenir à la communauté, à recevoir ces dédommgements, à rédiger ou à faire rédiger un cahier des charges des réparations et/ou de reconstruction, à faire exécuter les dits travaux et à les contrôler.

Dans les cas non prévus ci-avant, les dédommgements seront payés à ceux qui en supportent le risque.

Les dédommgements payables sur base de polices "Responsabilité Civile" et "Accidents de Travail", seront payés directement aux victimes par la compagnie ou par le courtier en assurances.

## 2. Dédommgements Insuffisants.

Si l'indemnité n'est pas suffisante pour réparer ou pour reconstruire les parties communes, le surplus sera à charge de celui qui en supporte le risque.

Si les copropriétaires en supportent le risque, le surplus sera payé par eux, chacun à raison de sa quote-part dans les parties communes.

Si l'indemnité n'est pas suffisante pour réparer et/ou pour reconstruire les parties privatives, le surplus sera à

128

charge du ou des propriétaires concernés.

Si l'insuffisance du dédommagement découle cependant d'un non-respect des obligations citées ci-avant en matière d'assurances, le défiant sera tenu de suppléer à l'insuffisance.

### 3. Destruction Partielle/Totale de l'Immeuble.

Le degré de destruction - soit totale soit partielle - sera défini par expert.

Chaque copropriétaire contribue aux frais de reconstruction:

- des parties communes :  
proportionnellement à ses quotités;
- des parties privatives :  
d'après le descriptif technique et/ou le cahier des charges dressé lors de la construction de son bien privatif ou notifié par après au Syndic.

L'assemblée générale de copropriété peut exiger que la contribution financière des copropriétaires soit déposée en consignation à un compte commun, avant d'entamer les travaux.

L'association des copropriétaires a le droit, par l'entremise du Syndic, de forcer tout défiant, avec tous les moyens de droit, au paiement de sa quote-part dans les frais de reconstruction.

A l'unanimité des voix, l'association des copropriétaires peut décider :

- que l'immeuble ne sera pas reconstruit;
- qu'il sera reconstruit d'après d'autres plans;
- que la reconstruction aura lieu sur un autre terrain;

faute de quoi, l'immeuble sera reconstruit d'après les plans originaux.

Le copropriétaire dont le bien privatif est grevé d'une hypothèque, est toujours considéré comme :

- étant ét "présent ou représenté";
- ét votant pour la reconstruction, sauf s'il est à même envers l'assemblée générale des copropriétaires de prouver la mainlevée de l'inscription hypothécaire subsistante, ou de l'accord du créancier hypothécaire approuvant la

1/28

reconstruction de l'immeuble.

En cas de non-reconstruction de l'immeuble, celui-ci (ou ce qui en reste) ainsi que le terrain, en prévision de la dissolution et de la liquidation de l'association des copropriétaires, seront vendus publiquement par adjudication d'après les conditions décidées en assemblée générale.

Le produit de cette vente publique ainsi que les indemnités de dédommagement seront répartis entre les copropriétaires à raison des quotités dont ils sont propriétaires dans les parties communes .

#### **9.7. RESPONSABILITE du SYNDIC.**

##### **9.7.1. Prescriptions Légales. (art. 577-8 § 4 C.C.)**

Le Syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

##### **9.7.2. Dispositions Contractuelles.**

Le syndic est obligatoirement la première instance à qui doit être soumis un litige intervenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes.

La partie la plus diligente lui expose succinctement par écrit, l'affaire et lui demande de convoquer chez lui une réunion de conciliation.

Le syndic donne son avis dans le plus court délai possible.

Si le litige persiste, il sera ensuite porté devant le conseil de gérance, en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent, sous réserve de l'arbitrage organisé ci-après (10.2.1.2.).

Les poursuites en paiement se feront devant le Juge de Paix.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque raison que ce soit, il est temporairement remplacé par le Président du

109

Conseil de Gérance, ou, à défaut, par le copropriétaire ayant le plus de quotités dans les parties communes ou, en cas d'égalité de quotités, par le plus âgé d'entr'eux, et ce jusqu'à la désignation d'un syndic provisoire (art. 577-8 - § 5 Code Civil).

#### **9.8. SYNDIC PROVISOIRE.**

##### **9.8.1. Prescriptions Légales. (art. 577-8 § 5 C.C.)**

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le Juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, sur requête de tout intéressé.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

#### **9.9. REVOCATION du SYNDIC.**

##### **9.9.1. Prescriptions Légales. (art. 577-8 § 6 C.C.)**

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un administrateur provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

### **10. CONSEIL DE GERANCE de la COPROPRIETE.**

#### **10.1. NOMINATION et COMPOSITION.**

##### **10.1.1. Dispositions Contractuelles.**

Les conseils de gérance de chaque immeuble sont composés du Président et de deux assesseurs, nommés par l'assemblée générale, à la majorité des trois/quarts des voix.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions des conseils de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance a comme compétences :

- toutes les missions que les présents statuts de la copropriété prévoient de réserver au dit conseil de gérance;

*108*

- une mission générale de conseil et de surveillance du syndic en tant qu'organe délégué à cet effet par l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette mission comporte notamment :

- \* la surveillance de la gestion du syndic;
- \* l'étude ou le suivi des travaux et investissements à effectuer ou à réaliser;
- \* le contrôle de l'exécution du budget;
- \* le contrôle des comptes;
- \* la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires en cas de défaillance du syndic, sans préjudice au droit de chaque copropriétaire de saisir le juge de paix dans le cadre de la procédure prévue par l'article 577-9 paragraphe 3 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

#### **10.2. DELIBERATIONS**

Les conseils de gérance délibéreront valablement si deux au moins de leurs membres sont présents.

Le syndic y assiste avec voix consultative.

Les décisions seront prises à la majorité des voix.

En cas de partage, la voix du président de la réunion sera prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires.

Lors de chaque assemblée générale le conseil de gérance fera rapport de sa mission devant celle-ci.

#### **10.3. CONSEIL GENERAL DE GERANCE**

Les présidents des conseils de gérance forment ensemble le conseil général de gérance. Le syndic y assiste avec voix consultative.

Le conseil général est un organe de surveillance.

Sa mission consiste à veiller à la bonne exécution des décisions de l'assemblée générale plénière et à coordonner

109

l'exécution des décisions prises par les assemblées spéciales.

Il peut également, dans l'intérêt général du complexe, suggérer des propositions à mettre à l'ordre du jour, tant des assemblées spéciales que de l'assemblée générale.

Le conseil général de gérance surveille la gestion du syndic et examine ses comptes relatifs aux parties communes générales, il fait rapport à l'assemblée et décide de la nécessité de convoquer l'assemblée générale plénière.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix. En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante. Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires.

#### **11. ARBITRAGE.**

Tout différend pouvant surgir relativement à l'acte de base, au règlement de copropriété, au règlement d'ordre intérieur, ou encore aux relations entre les copropriétaires, ou entre ceux-ci et le promoteur, sera soumis par avis au syndic et ensuite, au conseil de gérance, en degré de conciliation comme stipulé à l'article 9.7.2. ci-dessus.

A défaut d'accord, le différend sera soumis à un arbitre.

Cet arbitre sera désigné, soit de commun accord entre toutes les parties intéressées, soit à défaut d'accord, par le Président du Tribunal de Première Instance, à la requête de la partie la plus diligente.

Il pourra même être désigné avant toute survenance de litige, pour une durée à déterminer conventionnellement.

Il exercera sa mission conformément aux règles légales fixées par les articles 1676 et suivants du Code Judiciaire.

Conformément à l'article 1700 du Code Judiciaire, l'arbitre pourra, après l'intentement de la procédure, se voir conférer par les parties intéressées des pouvoirs d'amiable compositeur.

Il pourra être fait appel à l'arbitrage dans tous les cas relatifs à l'ensemble ou à une partie du projet immobilier, à

1c8

la simple requête d'un ou de plusieurs copropriétaires d'une copropriété définie, d'un conseil de gérance, du promoteur ou du syndic, afin de :

- donner une solution au différend soumis et existant entre des copropriétaires ou avec le promoteur ou le syndic;
- donner un avis complétant, interprétant ou expliquant le règlement général de copropriété, même s'il n'existe aucun litige à ce sujet; cet avis aura valeur de règlement.

## 12. ACTIONS PARTICULIERES, PUBLICITE, OPPOSABILITE et TRANSFERT.

### 12.1. ACTIONS PARTICULIERES.

#### 12.1.1. Prescriptions Légales. (art. 577-9 C.C.).

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

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le Syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

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

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

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

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

§4. Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut

✓ e 4

se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

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

**§5.** Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

**§6.** Tout copropriétaire peut demander au juge 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;
- 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.

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

## 12.2. OPPOSABILITE.

### 12.2.1. Prescriptions Légales. (art. 577-10 § 1 C.C.)

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

## 12.3. TRANSFERT de PROPRIETE.

### 12.3.1. Prescriptions Légales. (art. 577-11 C.C.)

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

- 1) du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
- 2) des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
- 3) des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

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

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

§2. En cas de transmission de la propriété d'un lot :

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

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

Ach

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 chappe de toiture.

#### **12.3.2. Dispositions Contractuelles.**

Chaque transfert ou transmission généralement quelconque d'un droit réel ou d'un droit personnel, qu'elle soit à titre onéreux ou à titre gratuit, doit être notifiée au syndic endéans le mois, par le nouvel acquéreur ou bénéficiaire, par lettre recommandée à la poste, ou contre accusé de réception.

### **13. DISPOSITIONS FINALES GENERALES.**

#### **13.1. IMPREVU.**

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans les présents règlements, les copropriétaires renvoient à toutes les réglementations communales, de police et de voirie et aux usages ou aux décisions de l'assemblée générale.

#### **13.2. DIFFERENDS.**

Les différends feront l'objet d'une conciliation ou d'un arbitrage, comme prévu aux articles 9.7.2 et 11 ci-dessus.

Si toutefois le différend concerne les relations avec le syndic, il peut, sur base d'un accord préalable de la contre-partie, être soumis à une décision d'arbitrage de l'I.P.I. - Institut national des Professionnels Immobiliers.

#### **13.3. COMPETENCE, ELECTION DE DOMICILE.**

Tous différends pouvant exister quant à l'exécution du présent règlement, relèvent de l'arbitrage tel que prédéfini, ou, à défaut, de la seule compétence des instances judiciaires de la situation du bien.

Chaque copropriétaire et/ou usager à quelque titre que ce soit, fait élection de domicile dans son bien privatif, sauf s'il a notifié une autre élection de domicile au syndic par

*let*

lettre recommandée à la poste.

#### 13.4. CHOIX de LANGUE.

Le Notaire et le promoteur ont respectivement rédigé l'acte de base et le règlement de copropriété avec règlement d'ordre intérieur dans la langue conformément au statut linguistique de la commune où le bien en copropriété est construit et est situé.

Le syndic gérera également l'association de copropriété dans la langue conformément au même statut linguistique.

Les copropriétaires qui le désirent, peuvent toutefois obtenir à leurs frais une traduction libre des documents de base, moyennant dédommagement équitable.

Ces traductions ne sont toutefois pas opposables de sorte que l'immeuble sera toujours géré sur base des textes originaux.



2