

STATUTS IMMOBILIERS

N/REF: SELCO47.DOC

DOS STE-25

**RESIDENCE DES ROUGES GORGES**

à

**Genval (Rixensart)****Rue des Déportés, 17, 19 et 21**

---

**ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE -  
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

---

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-SEPT

Le vingt-six mars

Devant Nous, Maître Pierre COTTIN, Notaire à Vielsalm.**A COMPARU :**

**La Société Anonyme "SELCO"**, ayant son siège social à 1150 Bruxelles (Woluwe-Saint-Pierre), Avenue Scheitler, 52, constituée par acte reçu par Maître Hubert SCHEYVEN, Notaire à Bruxelles, le dix-neuf décembre mil neuf cent cinquante, publié aux Annexes du Moniteur Belge des douze et treize février mil neuf cent cinquante et un, sous numéro 2147, immatriculée au Registre de Commerce de Bruxelles sous numéro 230.227, dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par décision de l'assemblée générale tenue devant le Notaire Jean COTTIN, le huit avril mil neuf cent quatre-vingt-six, publié aux Annexes du Moniteur Belge du six mai suivant, sous numéro 860506-55.

Ici représentée conformément à l'article 20 des statuts par:

- Monsieur Benoît DETRY, Administrateur-délégué, demeurant à Andoumont, Croix Henrard, 22.

Agissant en qualité d'administrateur-délégué en vertu des pouvoirs lui conférés lors de l'assemblée générale et du Conseil d'Administration du treize avril mil neuf cent nonante-trois publiée aux annexes du Moniteur belge du dix-neuf mai suivant, numéro 930519-114.

Ci-après dénommée: "la comparante".

Laquelle société, représentée comme dit est, a requis le Notaire soussigné de dresser comme suit les statuts et le règlement d'ordre intérieur d'un immeuble résidentiel à Genval (Rixensart), rue des Déportés, 17, 19 et 21, qui sera dénommé "RESIDENCE DES ROUGES GORGES" et qui est destiné à devenir le siège de l'Association qui sera dénommée: Association des copropriétaires de la "Résidence des Rouges Gorges" à Genval (Rixensart), rue des Déportés, 17, 19 et 21.

PREMIERE PARTIE - ACTE DE BASE
--------------------------------

**TITRE I - EXPOSE PREALABLE :**

=====

Au préalable la comparante a fait l'exposé suivant:

Qu'elle est propriétaire des biens suivants:

**DESIGNATION DES BIENS**

**COMMUNE DE RIXENSART - Deuxième division - Article 4503 de la matrice cadastrale - Ancienne Commune de Genval**

Un immeuble à usage d'habitations multiples édifié sur une parcelle de terrain à bâtir d'une contenance de douze ares septante centiares à prendre dans les parcelles cadastrées comme dit ci-après:

- Pâture sise en lieu-dit "Le Village", cadastrée section B numéro 1320, pour une contenance de trente-deux ares nonante-trois centiares.

- Pâture cadastrée comme "maison" sise rue des Déportés numéro 21, section B numéro 1321, pour une contenance de un are soixante-huit centiares.

- Jardin sis en lieu-dit "Le Village", cadastré section B numéro 1322, pour une contenance de treize ares quatre-vingt-six centiares.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

La comparante fait à ce sujet les déclarations suivantes :

- Primitivement, le numéro 1320 appartenait en propre, depuis plus de trente ans, à Monsieur Emile-Désiré-Joseph DESSY, veuf en premières noces de Madame Marie-Antoinette-Fernande-Léonie CAMBRON et époux en secondes noces de Madame Anaïs-Omérine-Victoire, dite Augusta DEGAND, à Tubize.

- Monsieur Emile DESSY prénommé est décédé à Tubize le deux juillet mil neuf cent quatre-vingt-un et sa succession a été recueillie, en vertu de son testament authentique reçu par le Notaire Jean DANDOIS à Tubize le seize octobre mil neuf cent septante-neuf, enregistré, pour la totalité en usufruit par son épouse en secondes noces, Madame Anaïs DEGAND prénommée, mais seulement en tant que cet usufruit concerne les biens dépendant de la part du défunt dans la communauté réduites aux acquêts résultant de son contrat de mariage reçu par le Notaire TEVISSSEN à Lens, le neuf mai mil neuf cent trente-sept, à l'exclusion de tous droits quelconques dans ses biens propres et pour le surplus de la dite succession par ses deux enfants, savoir: 1) Madame Suzanne-Marie-Emile DESSY, épouse en secondes noces de Monsieur Robert-Paul-André CAMION à Rixensart et 2) Monsieur Pierre-Jules-Charles DESSY à Tubize.

- Aux termes d'un acte d'exécution du testament reçu par le Notaire Jean DANDOIS prénommé, en date du deux septembre mil neuf cent quatre-vingt-un, Madame Anaïs



DEGAND prénommée a déclaré marquer son accord formel et définitif pour appliquer strictement les dernières volontés du défunt, renonçant dès lors à exercer tous droits sur les biens propres de Monsieur Emile DESSY prénommé.

- Aux termes d'un acte de partage avenant devant le Notaire Jean DANDOIS prénommé, à l'intervention du Notaire Odette DE WYNTER à Auderghem, en date du trois juin mil neuf cent quatre-vingt-deux, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques à Nivelles le deux août suivant, volume 2302 numéro 30, le dit numéro a été attribué à Madame Suzanne DESSY prénommée.

- Aux termes d'un acte de donation avenant devant le Notaire Odette DE WYNTER prénommé, en date du vingt-trois novembre mil neuf cent quatre-vingt-trois, Madame Suzanne DESSY prénommée a donné le dit bien à sa fille, Mademoiselle Sabine-Emilie-Augusta CAMION à Rixensart.

- Aux termes d'un acte de vente avenant devant le Notaire Jean DANDOIS prénommé, à l'intervention du Notaire Jean COTTIN à Vielsalm, en date du vingt-trois mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques à Nivelles le neuf mars suivant, volume 3323 numéro 2, Mademoiselle Sabine CAMION prénommée a vendu le bien dont s'agit à la Société Anonyme SELCO, comparante aux présentes.

- Primitivement, les numéros 1321 et 1322 appartenaient à Monsieur Victor-Joseph-Ghislain DEJASSE et à son épouse, Madame Andrée-Marie-Rosalie-Julienne MIGNOLET, à Barvaux pour les avoir acquis de Monsieur Emile-Désiré-Ghislain MANANDISE et de son épouse Madame Marie-Eugénie-Ghislaine COURBET à Schaerbeek aux termes d'un acte de vente avenant devant Maître GROENSTEEN, Notaire à Bruxelles, en date du vingt-deux mars mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques à Nivelles le seize avril suivant, volume 7533 numéro 14.

- Aux termes d'un acte de vente avenant devant Maître Fernand JOISTEN, Notaire à Lierneux, en date du vingt-quatre juillet mil neuf cent septante-neuf, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques à Nivelles le trois août suivant, volume 1923 numéro 7, Monsieur et Madame Victor DEJASSE-MIGNOLET ont vendu les dits biens à Monsieur Christian-Madeleine-André-Ghislain DEJASSE et à son épouse, Madame Bernadette-Louisa-Henriette HANNON.

- Aux termes d'un règlement transactionnel à divorce par consentement mutuel avenant devant Maître Dominique VINEL, Notaire à Rixensart, le neuf mai mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques à Nivelles le premier juin suivant, volume 3133 numéro 3, les dits biens ont été attribués à Monsieur Christian DEJASSE prénommé.

- Aux termes d'un acte de vente avenant devant le Notaire Jean COTTIN prénommé, en date du douze février mil neuf cent nonante, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques à Nivelles le neuf mars suivant, volume 3500 numéro 17, Monsieur Christian DEJASSE prénommé a vendu les

dits biens à la Société Anonyme SELCO, comparante aux présentes, qui a fait démolir l'immeuble existant, étant une maison, en conformité avec le permis de bâtir délivré le vingt-quatre mai mil neuf cent nonante-quatre.

#### RAPPEL DE SERVITUDE

Les propriétaires des différents lots privatifs seront subrogés dans tous les droits, actions et obligations pouvant résulter de la condition spéciale ci-après reproduite et qui se trouve mentionnée dans les conditions particulières annexées à tous les actes de vente des maisons d'habitation sises aux numéros 15 à 15d de la rue des Déportés à Genval, vendues en tant que lots privatifs par la société comparante, dans le cadre de la phase un et joignant le terrain objet du présent acte de base:

##### " Servitude de passage

La bande de terrain de un are soixante-trois centiares située à l'entrée du clos sera grevée d'une servitude générale, perpétuelle et gratuite de passage, à pied ou avec tout véhicule quelconque, au profit de l'immeuble à construire aux numéros 17 à 21 rue des Déportés.

L'assiette de cette servitude ne pourra être entravée par aucun obstacle, barrière ou dépôt.

Le revêtement de l'assiette de cette servitude sera similaire au revêtement utilisé pour la partie commune prédécrite.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ce revêtement seront à charge des propriétaires des maisons numéros 15 à 15d, sans préjudice de leur droit de demander une participation équitable aux propriétaires des habitations à construire qui porteront les numéros 17 à 21."

#### SITUATION HYPOTHECAIRE

Les biens prédécrits sont à ce jour libres de toutes dettes et charges hypothécaires quelconques, ce qui sera justifié à qui de droit, par un certificat hypothécaire régulier et complet.

#### TITRE II - CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :

=====

La comparante déclare qu'elle a fait construire sur le terrain ci-avant désigné, un immeuble à propriétés privées multiples, qui sera régi par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, ainsi que par les dispositions du présent Acte de Base et des Règlements qui le complètent ou découlant de toutes législation ou réglementation nouvelles qui pourraient être applicables.

L'exécution des travaux est ou sera assurée par:

- en ce qui concerne l'étude de stabilité, Monsieur l'Ingénieur Guy BOUFFA à Nivelles, Allée des Couterelles, 3;

- en ce qui concerne le gros-oeuvre (maçonnerie), la Société Anonyme HANSEN à Hoeselt, Herneweg, 14;

- en ce qui concerne l'égouttage et le terrassement, l'entreprise A. **VAN TILBURG** à Bierges, rue de la Haie, 60;
- en ce qui concerne la charpente, Monsieur J. **SNOECK**, à Sint Pieters Voeren, Dorpstraat, 13;
- en ce qui concerne la couverture et zinguerie, l'entreprise **GOMMERS** à Denderwindeke, Linkebeekstraat, 24;
- en ce qui concerne la menuiserie extérieure, la Société **ISO CHASSIS** à Floriffoux, zoning industriel;
- en ce qui concerne le plafonnage, la Société **VAN ROMPAY & ZOON**,
- en ce qui concerne les chapes, la Société **UCCI & MARRO** à 1030 Bruxelles, rue des Coteaux, 67;
- en ce qui concerne les carrelages, Monsieur R. **VANDERBEEK** à Limal, Impasse J. Mathieu, 10;
- en ce qui concerne l'électricité, Monsieur Marc **CAUDERLIER** à Nivelles, rue des Poulées, 2;
- en ce qui concerne le chauffage et le sanitaire, Monsieur J. **SNOECK** prénommé;
- en ce qui concerne la menuiserie intérieure, Monsieur Daniel **MINNE** à Gentinnes, rue de Mellery, 15;
- en ce qui concerne les meubles de salle-de-bains, l'entreprise **CARON** à Ottignies, rue des Deux Ponts, 7;
- en ce qui concerne la pose des tapis plains, Monsieur J. **VANDEWALLE** à 1070 Bruxelles, Peterbos, 12/34.

L'exécution des travaux pourra également être assurée par toute personne physique ou morale désignée par la comparante.

Les travaux ont été ou seront réalisés conformément aux plans et documents établis par l'Architecte Martine **PETRE-RIGAUX**, dont les bureaux sont établis à 1380 - Lasne, Chemin du Gros Tienne, 42, immatriculée au tableau de l'ordre des architectes de la Province du Brabant et sous le contrôle de cette dernière, sans préjudice aux modifications éventuelles résultant des dispositions contenues au présent acte.

### TITRE III - PLANS :

=====

En vue de la réalisation du projet prévu, l'Architecte Martine **PETRE-RIGAUX** a réalisé les plans de l'immeuble à construire.

En outre, le plan d'implantation et de situation, avec procès-verbal de mesurage, a été dressé, en date du douze février mil neuf cent nonante-six, par Monsieur Claude **PETRE**, Géomètre-Expert immobilier, demeurant à la même adresse.

Les plans de l'architecte ont été dressés le quinze mai mil neuf cent nonante-cinq et modifiés le dix octobre mil neuf cent nonante-cinq.

Ces plans resteront ci-annexés après avoir été signés par la comparante, revêtus de la mention d'annexe par Nous Notaire.

CES PLANS SERONT DEPOSES A LA CONSERVATION DES HYPOTHEQUES EN ORIGINAL OU SOUS FORME DE COPIE CERTIFIEE CONFORME PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNE.

Ce sont :

Plan n°1/6: plan d'implantation

Plan n°2/6: sous-sol

Plan n°3/6: rez-de-chaussée

Plan n°4/6: premier étage et deuxième étage (sous-toiture)

Plan n°5/6: coupes

Plan n°6/6: façades

#### TITRE IV - PERMIS DE BATIR :

=====

Le permis de bâtir a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Rixensart en date du onze avril mil neuf cent nonante-cinq et a été modifié par décision dudit Collège en date du sept novembre mil neuf cent nonante-cinq.

Les dits permis ont été délivrés sous réserve:

"- du respect de l'avis du service incendie de Wavre du 13 mars 1995, réf.2756, qui fait partie intégrante du permis de bâtir

- de présenter, au service technique communal, préalablement à l'exécution des travaux, un échantillon des matériaux à mettre en oeuvre

- les travaux seront exécutés sans préjudice des dispositions du Code civil relatives aux servitudes établies par la loi

- de respecter les clauses édictées par le Collège échevinal et qui sont reprises dans l'annexe 1 ci-jointe faisant partie intégrante du permis de bâtir

- de transmettre à la Commune un rapport du service incendie sur l'aménagement de la cage d'ascenseur et ce avant la première occupation du bâtiment

- l'enclos réservé aux poubelles pour l'ensemble des logements sera conçu ou recevra des conteneurs de manière à ne pas incommoder le voisinage immédiat."

Une expédition de ces permis de bâtir et de leurs annexes, étant l'avis du service incendie et les clauses édictées par le Collège échevinal, restera annexée au présent acte.

#### TITRE V - CAHIER DES CHARGES :

=====

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

Ce cahier général des charges a été dressé par l'Architecte Martine PETRE-RIGAUX à Ohain, Chemin du Gros-Tienne, 42 et fera l'objet ce jour d'un acte de dépôt au rang des minutes du Notaire soussigné.

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

Toutefois, il est entendu que la première partie dudit cahier des charges a pour but de préciser les obligations entre la société comparante et les entrepreneurs du chantier.

Par conséquent, les copropriétaires de la résidence ne pourront opposer aucune des clauses contenues dans cette première partie à la société comparante.

## **TITRE VI - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE :** =====

### **CHAPITRE I - DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES:**

#### **SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES:**

##### **A. DEFINITION**

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut.

Elles n'appartiennent en aucun cas à l'association des copropriétaires.

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

##### **B. DESCRIPTION:**

Sont communes, notamment les choses suivantes:

- le terrain servant d'assise à la construction, à l'exception des jardins et jardinets privatifs aux lots 1, 2, 4, 7 et 8;

- les fondations et les gros murs, les hourdis, les façades, les fenêtres et portes-fenêtres des appartements, les gros oeuvre des terrasses et balcons ainsi que la chape isolante, les garde-corps, balustrades et barreaux, les trottoirs et allées d'accès, les entrées et aires de circulation et de manoeuvre, les citernes d'eau de pluie, les locaux des compteurs, les zones de dégagement, les piliers et toiture des car-ports;



- la toiture, le réseau général des égouts, les tuyaux de descente, les canalisations d'eau, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, soit d'usage commun, soit d'usage exclusif pour les sections de ces canalisations qui se trouvent en dehors des lots qu'elles desservent, les compteurs de passage à moins qu'ils ne restent la propriété de la société distributrice, les extincteurs et hydrant incendie, les hall d'entrée et les cages d'escaliers à usage commun, la cage d'ascenseur et ses machinerie et portes palières.

Sont parties communes :

- au sous-sol: les rampe et zone d'accès aux garages, la porte du garage et le contacteur, les zones de dégagement, les locaux des compteurs, les deux cages d'escaliers des numéros 19 et 21 et la cage d'ascenseur avec le local de machinerie y attenant, les placards d'entretien des chauffe-eau, les vides ventilés, les trois réservoirs d'eau de pluie;

- au rez-de-chaussée: les halls d'entrée et les cages d'escaliers des numéros 19 et 21, la cage d'ascenseur du numéro 19, le jardinet repris au plan et se trouvant au Nord du bâtiment;

- au premier étage: les halls et les cages d'escaliers des numéros 19 et 21, la cage d'ascenseur du numéro 19;

- au deuxième étage: un hall et les cages d'escaliers et d'ascenseur communs aux deux duplex.

### C. AVIS DE DIVISION :

Conformément aux dispositions de l'article 53 paragraphe 2 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, la comparante déclare ce qui suit:

La destination des biens ci-avant décrits sera:

- pour le terrain servant d'assise à la construction objet de l'acte de base d'une contenance mesurée de douze ares septante centiares "terrain destiné à la construction d'un immeuble placé sous le régime de la copropriété forcée des immeubles bâtis dont les lots privatifs doivent être vendus";

- le surplus du bien gardera sa destination actuelle, à savoir "construction groupée d'habitations privatives disposant de droits indivis dans les parties à l'usage commun".

Le plan précité, ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des biens, ont été communiqués au Collège Echevinal de la Commune de Rixensart

et au Fonctionnaire-Délégué de l'Administration de l'Urbanisme à Wavre, par lettres recommandées en date du dix-neuf février mil neuf cent nonante-six.

Le Fonctionnaire-Délégué à l'Administration de l'Urbanisme à Wavre n'a pas répondu à notre précitée à ce jour, le délai légal de vingt jours étant cependant expiré.

De son côté, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Rixensart, en sa séance du vingt-six février mil neuf cent nonante-six, a répondu ce qui suit:

"DECIDE:

ART.1 - de formuler au sujet du plan de division du bien cadastré 2<sup>e</sup> division, section B n<sup>o</sup>s 1320, 1321, 1322 (partie)

les observations suivantes:

- le plan fait apparaître, entre le sentier 36 et les immeubles à appartements à construire, une servitude de passage au profit de ces derniers. Cette servitude doit également desservir les cinq immeubles implantés en zone de fond, elle constitue le seul accès à ceux-ci.

- L'ensemble des servitudes doit faire l'objet d'un acte de base fixant leurs modalités de gestion.

ART.2 - Copie conforme de la présente décision sera transmise sans retard au notaire instrumentant."

## **SECTION II - LES PARTIES PRIVATIVES:**

### **A. DEFINITION :**

D'une manière générale font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

### **B. DESCRIPTION :**

Sont privatives notamment les choses suivantes:

Les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels que :

- les sols, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement;

- le revêtement des murs et plafonnage avec les décorations;

- les vitres et, le cas échéant, les volets et persiennes;

- les murs et cloisons intérieurs avec portes, à l'exclusion des gros murs, colonnes et poutres en béton;

- les revêtements des terrasses et balcons;

- les escaliers à l'intérieur des deux duplex;

- les portes intérieures, les menuiseries et quincailleries;

- les portes des caves dépendances privatives et les portes des garages privés;

- les installations sanitaires;

- les installations des parlophones et portiers automatiques pour la partie se trouvant dans les lots privés desservis;

- les installations de chauffage avec leur équipement, chaudière, radiateurs, tuyauteries à l'exception des tuyauteries placées en chapes.

Sont également parties privatives, les accessoires des lots privatifs se trouvant en dehors de ces derniers tels que:

- les installations du parlophone et du portier automatique;
- les sonneries aux portes d'entrée des lots privatifs;
- les boîtes aux lettres à l'extérieur de l'immeuble, sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun;
- les plaques indiquant les noms et professions des occupants.

Remarque:

Les emplacements de parking et car-ports situés à l'extérieur de la résidence sont des parties communes dont la jouissance exclusive sera attribuée comme dit ci-après.

**CHAPITRE II. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE PAR LOT :**

**Lot un - maison sise au numéro 17:**

Cette maison comprend :

**\* au rez-de-chaussée**

- un hall d'entrée avec coin vestiaire et water closed et lave-mains;
- l'escalier vers le premier étage et le sous-sol;
- un séjour avec coin cuisine de type paysager avec une fenêtre à l'Est et une fenêtre et une porte-fenêtre au Sud;
- une terrasse avec jardinet privatif à l'arrière d'environ cent treize mètres carrés;
- un bureau avec deux fenêtres;
- un perron d'accès à la porte d'entrée le long du pignon Est.

**\* au premier étage**

- un hall de nuit;
- trois chambres à coucher comportant chacune une ou deux fenêtres;
- un water closed;
- une salle de bains équipée d'une baignoire et de deux lavabos.

La superficie de cette maison, terrasse et jardins non compris, est d'environ cent trente-trois mètres carrés.

**Lot deux - appartement deux chambres sis au numéro 19:**

Cet appartement se trouve au rez-de-chaussée et comprend:

- un hall d'entrée avec water closed et lave-mains;
- un séjour avec une fenêtre à l'Est et une porte-fenêtre au Sud;

- une terrasse avec jardin privatif à l'arrière d'environ cent quarante-quatre mètres carrés;
- une cuisine avec fenêtre;
- deux chambres à coucher comportant une et deux fenêtres;
- un hall de nuit;
- une salle de bains équipée d'une baignoire et de deux lavabos.

La superficie de cet appartement, terrasse et jardin non compris, est d'environ septante-cinq mètres carrés.

**Lot trois - appartement deux chambres sis au numéro 19:**

Cet appartement se trouve au premier étage et comprend:

- un hall d'entrée avec water closed et lave-mains;
- un séjour avec une porte-fenêtre à l'Est donnant accès à une terrasse (d'environ six mètres carrés) et une baie vitrée au Sud;
- une cuisine avec une porte-fenêtre donnant accès à un balcon;
- deux chambres à coucher comportant une et deux fenêtres;
- un hall de nuit;
- une salle de bains équipée d'une baignoire et de deux lavabos.

La superficie de cet appartement, terrasse et balcon non compris, est d'environ septante-cinq mètres carrés.

**★ Lot quatre - appartement duplex sis au numéro 19:**

Cet appartement comprend :

**\* au rez-de-chaussée**

- un hall d'entrée avec water closed et lave-mains;
- l'escalier vers le premier étage;
- un séjour avec coin cuisine de type paysager, ainsi qu'une "bow-window" au Sud et une porte-fenêtre au Sud;
- une terrasse avec jardin privatif à l'arrière d'environ cent soixante-quatre mètres carrés;

**\* à l'entresol**, un grenier (situé au-dessus des carports) avec entrée par l'intérieur de l'appartement;

**\* au premier étage**

- un hall de nuit;
- deux chambres à coucher comportant chacune une fenêtre;
- un water closed;
- une salle de bains équipée d'une baignoire et de deux lavabos.

La superficie de cet appartement, terrasse et jardins non compris, est d'environ cent vingt-deux mètres carrés.

**Lot cinq - appartement penthouse sis au numéro 19:**

Cet appartement se trouve au deuxième étage et comprend:

- un sas d'entrée avec coin vestiaire;

- un séjour avec coin cuisine de type paysager éclairé d'un velux, ainsi qu'une fenêtre et une porte-fenêtre au Sud, donnant accès à une terrasse d'environ quatre mètres carrés;

- une remise avec velux;

- un water closed avec lave-mains;

- deux chambres à coucher comportant une et deux fenêtres;

- un hall de nuit;

- une salle de bains équipée d'une baignoire et de deux lavabos avec une fenêtre.

La superficie de cet appartement, terrasse non comprise, est d'environ cent mètres carrés.

**Lot six - appartement penthouse sis au numéro 19:**

Cet appartement se trouve au deuxième étage et comprend:

- un sas d'entrée;

- un vestiaire;

- un water closed avec lave-mains;

- un bureau avec velux;

- une cuisine avec velux;

- une buanderie avec fenêtre;

- un séjour avec une baie vitrée et une porte-fenêtre au Sud donnant accès à une terrasse (d'environ quinze mètres carrés);

- un hall de nuit;

- trois chambres à coucher comportant une fenêtre ou un velux;

- un deuxième water-closed et une douche;

- une salle de bains équipée d'une baignoire et de deux lavabos avec un velux;

- des combles accessibles par une trappe située dans le hall de nuit.

La superficie de cet appartement, terrasse et combles non comprises, est d'environ cent soixante et un mètres carrés.

**Lot sept - appartement une chambre sis au numéro 21:**

Cet appartement se trouve au rez-de-chaussée et comprend:

- un hall d'entrée avec water closed et lave-mains;

- un séjour avec coin cuisine de type paysager ainsi qu'une fenêtre et une porte-fenêtre au Sud;

- une terrasse avec jardin privatif à l'arrière d'environ cent quarante-quatre mètres carrés;

- une chambre à coucher comportant une fenêtre;

- une salle de bains équipée d'une douche, d'un lavabo et d'un placard.

La superficie de cet appartement, terrasse et jardin non compris, est d'environ cinquante-cinq mètres carrés.

**Lot huit - appartement une chambre sis au numéro 21:**

Cet appartement se trouve au rez-de-chaussée et comprend:



- un hall d'entrée avec water closed et lave-mains;
- un séjour avec coin cuisine de type paysager ainsi qu'une fenêtre et une porte-fenêtre au Sud;
- une terrasse avec jardin privatif à l'arrière d'environ cent quarante-quatre mètres carrés;
- une chambre à coucher comportant une fenêtre;
- une salle de bains équipée d'une douche, d'un lavabo et d'un placard.

La superficie de cet appartement, terrasse et jardin non compris, est d'environ cinquante-cinq mètres carrés.

**Lot neuf - appartement une chambre sis au numéro 21:**

Cet appartement se trouve au premier étage et comprend:

- un hall d'entrée avec water closed et lave-mains;
- un séjour avec coin cuisine de type paysager ainsi qu'une fenêtre et une porte-fenêtre au Sud donnant accès à une terrasse (d'environ quatre mètres carrés);
- une chambre à coucher comportant une fenêtre;
- une salle de bains équipée d'une douche, d'un lavabo et d'un placard.

La superficie de cet appartement, terrasse non comprise, est d'environ cinquante-cinq mètres carrés.

**Lot dix - appartement une chambre sis au numéro 21:**

Cet appartement se trouve au premier étage et comprend:

- un hall d'entrée avec water closed et lave-mains;
- un séjour avec coin cuisine de type paysager ainsi qu'une fenêtre et une porte-fenêtre au Sud donnant accès à une terrasse (d'environ quatre mètres carrés);
- une chambre à coucher comportant une fenêtre;
- une salle de bains équipée d'une douche, d'un lavabo et d'un placard.

La superficie de cet appartement, terrasse et jardin non compris, est d'environ cinquante-cinq mètres carrés.

**CHAPITRE III. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PAR NIVEAU:**

**SOUS-SOL :**

Ce niveau est composé

- pour les garages: d'une rampe commune d'accès aux garages et d'une zone commune d'accès à ceux-ci, de huit garages privés fermés par une porte basculante;
- pour les caves:

a) **dans le bloc Est:** deux caves privées et un espace vide ventilé commun accessibles par le numéro 17 et par le garage 1;

b) **dans le bloc central:** des équipements collectifs communs aux cinq appartements accessibles par le numéro 19: la zone de dégagement intérieur, l'escalier et l'ascenseur (avec le local de machinerie y attenant), un local technique contenant les compteurs (eau, gaz, électricité),

un placard d'entretien du chauffe-eau, quatre caves privatives;

c) **dans le bloc Ouest:** des équipements collectifs communs aux quatre appartements accessibles par le numéro 21: la zone de dégagement intérieur, l'escalier, un local technique contenant les compteurs (eau, gaz, électricité), un placard d'entretien du chauffe-eau, deux vides ventilés, trois caves privatives.

#### **REZ-DE-CHAUSSEE :**

Ce niveau est composé

a) **dans le bloc Est,** du premier niveau de la maison numéro 17 (lot un), partie privative;

b) **dans le bloc central,**

\* pour les parties privatives: d'un appartement à deux chambres et du premier niveau du duplex accessible par le numéro 19 (lot quatre);

\* pour les parties communes: d'un hall d'entrée et des cages d'ascenseur et d'escaliers;

c) **dans le bloc Ouest,**

\* pour les parties privatives: de deux appartements à une chambre accessibles par le numéro 21;

\* pour les parties communes: d'un hall d'entrée et d'une cage d'escaliers.

#### **ENTRESOL :**

Un grenier au-dessus du car-port faisant partie du lot privatif numéro 4, avec accès par une porte à l'intérieur de ce lot.

#### **PREMIER ETAGE :**

Ce niveau est composé

a) **dans le bloc Est,** du second niveau de la maison numéro 17 (lot un), partie privative;

b) **dans le bloc central,**

\* pour les parties privatives: d'un appartement à deux chambres et du deuxième niveau du duplex accessible par le numéro 19 (lot quatre);

\* pour les parties communes: d'un hall et des cages d'ascenseur et d'escaliers;

c) **dans le bloc Ouest,**

\* pour les parties privatives: de deux appartements à une chambre accessibles par le numéro 21;

\* pour les parties communes: d'un hall et d'une cage d'escaliers.

#### **DEUXIEME ETAGE :**

Ce niveau est composé

\* pour les parties privatives: de deux appartements penthouses accessibles par le numéro 19

\* pour les parties communes: d'un hall commun et des cages d'ascenseur et d'escaliers.

## CHAPITRE IV - MODIFICATIONS EVENTUELLES AUX PLANS ET AUX STATUTS - PROCURATION - GARANTIE :

### SECTION I. MODIFICATIONS AUX PLANS ET AUX STATUTS:

La description de l'immeuble qui précède a été faite sur base des plans ci-annexés.

Toutefois, il se pourrait que, pour satisfaire aux besoins de la construction, aux impératifs de la vente ou pour répondre aux convenances des propriétaires, des modifications soient apportées ultérieurement à la composition théorique de l'immeuble, à la disposition de ses parties communes et privatives et à la composition des lots privés le constituant; le tout sans préjudice aux stipulations habituelles en matière de construction sous le régime de la copropriété, aux droits acquis et aux dispositions du permis de bâtir.

En conséquence, la comparante aura le droit de modifier, jusqu'à la réception définitive des parties communes, tout lot privé non vendu ou toute partie commune.

Pour l'application du présent article, le terme "modifier", doit être entendu dans le sens le plus large, de telle sorte que l'utilisation, la configuration et la destination des parties communes ne se trouveront définitivement fixées qu'après leur réception définitive.

La comparante déclare notamment réserver à son profit exclusif le droit :

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

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

3°- de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs ou de les diviser;

4°- de clôturer ou de murer certaines parties privatives ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination;

5°- de diviser un lot privatif en deux entités distinctes ou de réunir deux lots privatifs en un seul lot privatif.

### SECTION II. PROCURATION:

En vue de la constatation par acte notarié de la réalisation d'une des éventualités prévues ci-avant, les acquéreurs de lots privatifs, dont l'intervention serait nécessaire ou même simplement souhaitable auront l'obligation, à titre de condition essentielle de leur acquisition, de donner dans leur acte d'achat, mandat irrévocable au profit de Monsieur Benoît DETRY, demeurant à Andoumont, Croix Henrard, 22 ou de toute autre personne désignée par lui, à l'effet de:

- dresser par acte notarié tous actes de base complémentaires ou modificatifs, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations, procéder à toutes modifications, cessions, rétrocessions des parties priva-

tives ou communes, modifier la répartition des charges communes ou la répartition des quotités dans les parties communes, dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office;

- prendre part et voter à toutes assemblées des copropriétaires dont la tenue est obligatoire à compter du premier août mil neuf cent nonante-cinq en vertu de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre sur la copropriété et dont l'ordre du jour porterait sur la modification des plans, des statuts, de la répartition des charges communes ou des quotités dans les parties communes.

Dans ce cas, le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter et de faire authentifier par devant Notaire, la décision de l'assemblée générale prise à ce sujet et sans qu'il ne doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du Conservateur des Hypothèques compétent.

### **SECTION III. GARANTIE POUR LES ACQUEREURS:**

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

2) Monsieur Benoît DETRY ou la personne par lui déléguée sera seule juge des décisions à prendre sur les objets qui précèdent et ce, jusqu'à la réception définitive des parties communes.

Ultérieurement, ces décisions seront prises suivant les dispositions prévues pour les modifications de l'acte de base.

## **TITRE VII. LA DIVISION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER:**

=====

### **CHAPITRE I. CREATION D'UN STATUT IMMOBILIER :**

#### **SECTION I. INTRODUCTION :**

Le présent titre a pour objet de diviser juridiquement en lots privatifs l'immeuble qui a été décrit dans ses éléments constitutifs au TITRE VI, de manière à créer des propriétés privatives qui seront régies par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété (articles 577-2 à 577-14 du Code civil).

L'immeuble comprendra des parties communes à tous les lots le composant, en sorte que chaque lot privatif possèdera en un ensemble indivisible, des parties en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties communes en état de copropriété forcée et d'indivision permanente, telles qu'elles y seront attachées et affectées.

Sauf les exceptions pouvant résulter des présents statuts, notamment en ce qui concerne les charges communes

particulières à certains lots privatifs, ou des décisions valablement prises par la comparante jusqu'à la réception définitive des parties communes et ensuite par l'assemblée générale des copropriétaires, l'affectation à chaque lot privatif d'un certain nombre de quotités dans la copropriété générale entraîne la fixation proportionnelle des droits, avantages et charges lui profitant ou lui incombant.

#### **SECTION II. OPPOSABILITE :**

Sans préjudice aux dispositions en matière d'opposabilité résultant de l'article 577-10 du Code civil, tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance et les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des dispositions de l'acte de base et des règlements qui le complètent et qu'il s'oblige et oblige ses héritiers indivisiblement à les respecter, ainsi que les décisions régulièrement prises ou à prendre par l'assemblée générale des copropriétaires.

#### **SECTION III. RENONCIATION A L'ACCESSION :**

La construction de l'immeuble étant réalisée sur une partie du terrain qui au fur et à mesure de la vente des lots privatifs deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des lots privatifs, chaque vente emportera automatiquement renonciation par la comparante au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire du sol destiné à recevoir l'immeuble et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot acquis par eux, avec les quotités y afférentes dans les parties communes.

Cette renonciation réciproque a pour effet de créer des lots privatifs formant des biens distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre-vifs ou par décès et de tous autres contrats.

En conséquence, chaque lot constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire comprenant en un ensemble indivisible les parties en propriété privative proprement dites et, comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes générales en copropriété forcée et indivision permanente.

Il en résulte que l'aliénation d'un lot emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes générales qui en est l'accessoire.

De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un lot grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quotité des parties communes générales qui y est inséparablement attachée.

#### **SECTION IV. ATTRIBUTION DES CAVES :**

Chaque lot, à l'exception des lots cinq et huit, se verra attribuer au moins une cave.



Cette attribution  
ci-après indiquée,  
satisfaire aux impératifs  
convenances des propriétaires  
être apportées à l'attribution

L'attribution  
propriété des acquéreurs

la manière  
que, pour  
répondre aux  
impératifs  
es.

le titre de

#### Attribution:

Les caves 1 et  
trente-neuf mètres

La cave 2, d'une superficie  
carrés, est attribuée au lot deux.

La cave 5, d'une superficie d'environ huit mètres  
carrés, est attribuée au lot trois.

La cave 4, d'une superficie d'environ quatre mètres  
carrés, est attribuée au lot quatre.

La cave 6, d'une superficie d'environ sept mètres  
carrés, est attribuée au lot six.

La cave 7, d'une superficie d'environ sept mètres  
carrés, est attribuée au lot sept.

La cave 9, d'une superficie d'environ trois mètres  
carrés, est attribuée au lot neuf.

La cave 10, d'une superficie d'environ six mètres  
carrés, est attribuée au lot dix.

e d'environ  
t un.

sept mètres

#### SECTION V. ATTRIBUTION DES GARAGES ET EMPLACEMENTS DE PARKING :

De même, chaque lot se verra attribuer un garage, un car-port ou un emplacement de parking.

Cette attribution se fera en principe de la manière ci-après indiquée, étant toutefois précisé que, pour satisfaire aux impératifs de la vente ou pour répondre aux convenances des propriétaires, des modifications pourront être apportées à l'attribution théorique dont question ci-après.

L'attribution définitive sera établie dans le titre de propriété des acquéreurs de lots privatifs.

##### 1) Attribution des garages:

Le garage 1, d'une superficie d'environ trente-deux mètres carrés, est attribué au lot un.

Le garage 2, d'une superficie d'environ vingt mètres carrés, est attribué au lot deux.

Le garage 4, d'une superficie d'environ vingt mètres carrés, est attribué au lot quatre.

Le garage 3, d'une superficie d'environ vingt-quatre mètres carrés, est attribué au lot cinq.

Le garage 6, d'une superficie d'environ vingt mètres carrés, est attribué au lot six.

Le garage 7, d'une superficie d'environ dix-huit mètres carrés, est attribué au lot sept.

Le garage 8, d'une superficie d'environ vingt-cinq mètres carrés, est attribué au lot huit.

Le garage a d'une superficie d'environ dix-sept mètres carrés.

2) ports:

*Plan*

L'emplacement de parking et car-ports: superficie d'environ lot un.  
 L'emplacement de parking et car-ports: superficie d'environ lot trois.  
 L'emplacement de parking et car-ports: superficie d'environ lot quatre.  
 L'emplacement de parking et car-ports: superficie d'environ lot cinq.  
 L'emplacement de parking et car-ports: superficie d'environ lot six.  
 L'emplacement de parking et car-ports: superficie d'environ lot sept.  
 L'emplacement de parking et car-ports: superficie d'environ lot huit.  
 L'emplacement de parking et car-ports: superficie d'environ lot dix.

### 3) Remarque importante concernant l'attribution des emplacements de parking et car-ports:

Ces emplacements de parking et car-ports resteront des parties communes mais dont la jouissance sera exclusivement attribuée aux propriétaires des lots privatifs de la manière ci-avant indiquée.

L'utilisation exclusive de ces emplacements de parking et car-ports ne donne cependant pas le droit aux propriétaires d'en modifier le revêtement ou d'y faire des travaux ou construction quelconque.

## SECTION VI. REPARTITION DES QUOTITES DE COPROPRIETE :

### § 1. MODE DE CALCUL:

Les quotités dans les parties communes attachées à chaque entité privative sont fixées au paragraphe suivant de la présente section. Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du bien ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou des transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne

peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

## 2. REPARTITION DES QUOTES PARTES DANS LES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes. sous réserve d'une répartition différente pouvant résulter de la composition définitive des lots, les quotités dans les parties communes en copropriété forcée se répartissent comme suit:

- Lot 1: cent trente-deux .....	132,-	
- Caves 1 et 1bis: quinze .....	15,-	
- Garage 1: douze .....	12,-	
- Lot 2: quatre-vingt-trois .....	83,-	197
- Cave 2: six .....	6,-	
- Garage 2: huit .....	8,-	
- Lot 3: septante-deux .....	72,-	
- Cave 5: trois .....	3,-	
- Lot 4: cent trente-six .....	136,-	145
- Cave 4: un .....	1,-	
- Garage 4: huit .....	8,-	
- Lot 5: nonante-cinq .....	95,-	
- Garage 3: neuf .....	9,-	
- Lot 6: cent cinquante-quatre .....	154,-	
- Cave 6: trois .....	3,-	
- Garage 6: huit .....	8,-	
- Lot 7: soixante-deux .....	62,-	
- Cave 7: trois .....	3,-	
- Garage 7: sept .....	7,-	
- Lot 8: cinquante-neuf .....	59,-	
- Garage 8: neuf .....	9,-	
- Lot 9: cinquante-trois .....	53,-	
- Cave 9: un .....	1,-	
- Garage 9: six .....	6,-	
- Lot 10: cinquante-trois .....	53,-	
- Cave 10: deux .....	2,-	
		-----
<u>Total: mille / millièmes.....</u>	<u>1000,-</u>	

## TITRE VIII. REGLES RELATIVES A LA VENTE DES LOTS PRIVATIFS

Au sujet de la vente des lots privés décrits ci-avant, les précisions suivantes sont apportées :

§ 1. La comparante pourra vendre les lots soit sur plan, soit en cours de construction, soit construits.

§ 2. Les superficies indiquées sont calculées en ce compris les cloisons et murs intérieurs à chaque lot privatif. Elles pourront toujours subir les modifications ne dépassant pas cinq pour cent, sans qu'il y ait lieu à indemnité ou réduction de prix au profit des acquéreurs, étant précisé que les gaines pouvant se trouver à l'intérieur de certains lots privatifs ne sont pas comprises dans le calcul des surfaces.

§ 3. La composition des lots privés est celle qui résulte des prévisions actuelles de la comparante mais elle pourra être modifiée au fur et à mesure des ventes pour répondre aux besoins de celles-ci ou aux convenances des amateurs, comme il est dit ci-dessus.

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

§ 4. Les meubles d'équipement pouvant éventuellement figurer aux plans des appartements à l'exception de l'équipement sanitaire et des salles de bains, le sont à titre simplement documentaire et ne sont pas compris dans le prix de vente.

§ 5. Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des propriétaires, aucun futur propriétaire ne pourra, de sa seule autorité, résilier les contrats d'entreprise qui seraient conclus avec la comparante.

§ 6. Par le seul fait de son achat, chaque propriétaire s'engage à respecter et faire respecter par ses ayants-cause ou ayants-droit à tout titre, toutes les conditions et stipulations du présent acte de base et des règlements qui le complètent, ainsi que les décisions prises l'assemblée générale des copropriétaires.

#### TITRE IX

=====

#### SERVITUDES - OBLIGATIONS DIVERSES :

=====

La conception de la construction de l'immeuble, sa division en lots privatifs distincts et sa soumission au régime de la copropriété forcée du Code civil amènent nécessairement la naissance de rapports d'interdépendance entre les lots privatifs, entre ceux-ci et les parties communes ainsi que ces dernières entre elles. Ces rapports d'interdépendance constituent des situations de fait qui, par la division effective de l'ensemble en propriétés privées distinctes, sont de manière générale constitutives de servitudes.

Ces servitudes prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant et servant appartiendront chacun à un propriétaire différent. Elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par les articles 692 et suivants du Code civil.

Enfin, diverses obligations, devenant contractuelles par la signature de leur acte d'acquisition, seront imposées aux acquéreurs.

Parmi ces rapports d'interdépendance, il faut ranger non limitativement :

1°) les servitudes de vue ou de surplomb qui pourraient exister d'un bien sur un autre ou des propriétés privatives sur la copropriété (ou vice versa);

2°) l'existence et le passage à travers des propriétés privatives ou des parties communes, de canalisations et conduits de toute nature (égouts, eau, électricité, téléphone, radio, télévision et descentes d'eaux pluviales) et caetera;

3°) et, en général, l'existence dans les propriétés privatives et dans les parties communes de tous appareillages ou services communs au sens le plus large ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privatifs.

#### Servitude de passage pour l'accès aux jardins privatifs

A titre de servitude réelle et perpétuelle, il est créé, à charge et au profit des propriétaires des lots un, deux, quatre, sept et huit, une servitude de passage, sans redevance, destinée à assurer l'accès aux jardins privatifs situés à l'arrière de l'immeuble (Sud), dont l'assiette d'une largeur de un mètre quatre-vingts est reprise sous liseré rose au plan d'implantation et de situation ci-annexé.

La dite servitude pourra s'exercer en tout temps et saison, à pied ou avec tout véhicule quelconque, dans la mesure permise par l'assiette de la servitude.

Elle ne pourra être entravée par aucun obstacle, barrière ou dépôt, sauf à établir des barrières avec fermeture dont une clé sera confiée à chacun des propriétaires des lots privatifs concernés.

Chacune des parties est autorisée à aménager et entretenir ou améliorer l'assiette de la servitude selon l'usage qui lui convient et sans pouvoir obliger les autres parties à participer aux frais de ces travaux.

Tout dégât occasionné à l'occasion de l'utilisation de la servitude devra être réparé, dans les meilleurs délais, par l'utilisateur de la dite servitude.



**Servitude en cas d'acquisition par la comparante ou par tout tiers désigné par elle de la parcelle joignante cadastrée numéro 1324, étant une maison rue des Déportés, numéro 25:**

Dans l'hypothèse où la comparante ou un tiers désigné par elle procéderait à l'acquisition de la parcelle joignante appartenant actuellement à Monsieur et Madame KUMPS-LEFEVER, cadastrée numéro 1324, il est stipulé dès à présent que le chemin d'accès, la rampe d'accès, la porte du garage avec son mécanisme ainsi que le couloir en sous-sol dénommé sur plan "zone d'accès garages" seront grevés d'une servitude générale de passage afin de permettre le passage des véhicules vers une extension des garages qui seraient dans ce cas érigés sur la parcelle joignante cadastrée numéro 1324.

La comparante ou le tiers se réserve le droit de percer le mur situé en sous-sol pour permettre la réalisation des travaux nécessaires à cette extension.

Les acquéreurs des différents lots privatifs ainsi que leurs ayants-droit et ayants-cause à tout titre s'engagent à confirmer par acte authentique la constitution de cette servitude.

De par la signature de l'acte authentique de vente, mandat sera conféré par chacun des acquéreurs des lots privatifs au profit de Monsieur Benoît DETRY ou de toute personne par lui déléguée à l'effet de grever les parties communes précitées de la servitude de passage dont question ci-avant.

En outre, chaque acquéreur d'un lot privatif dans la résidence renonce à réclamer une quelconque indemnité pour l'ouverture du mur nécessaire à la construction dont s'agit et pour tous les travaux en résultant. De son côté, la comparante s'engage, vis-à-vis de acquéreurs, à effectuer ou faire effectuer ces travaux selon les règles de l'art, de manière à ne pas porter préjudice à la solidité et la stabilité de l'édifice et à prendre toute disposition utile, dans la mesure du possible, pour limiter au maximum les nuisances pouvant résulter de ces travaux.

La comparante s'engage en outre à imposer ou faire imposer aux acquéreurs des futurs lots privatifs ou à l'Association des copropriétaires, de l'immeuble qui serait situé sur la parcelle numéro 1324, de verser une indemnité fixée dès à présent à la somme de deux mille francs par mois indexée au premier janvier de chaque année selon l'indice des prix à la consommation, au profit de l'Association des copropriétaires de la Résidence des Rouges Georges pour l'exercice de la servitude susmentionnée.

**Réserve de Mitoyenneté:**

En outre, la comparante ou le tiers ne sera débiteur d'aucune indemnité envers la copropriété si il utilisait dans l'avenir tout le mur situé du côté de la parcelle cadastrée numéro 1324 qui serait alors mitoyen ou rendu mitoyen.

Uniquement dans l'hypothèse où se réaliserait le projet d'extension sur la parcelle voisine, la comparante aura le droit de percevoir dans l'avenir la créance afférente à la cession ou l'utilisation de la mitoyenneté du mur qui serait mitoyen ou rendu mitoyen avec la parcelle cadastrée numéro 1324.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la comparante ou au tiers d'utiliser le mur mitoyen sans avoir à indemniser les copropriétaires.

La comparante aura le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de cette mitoyenneté.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée nécessaire ou simplement souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, de par la signature de l'acte authentique de vente, mandat sera conféré par chacun des acquéreurs des lots privatifs au profit de Monsieur Benoît DETRY ou de toute personne par lui déléguée à l'effet de constater la cession de la mitoyenneté de ce mur.

Les réserves faites ci-dessus par la comparante, pour elle-même ou pour le tiers, portant simplement sur un droit de créance, celle-ci ne pourra jamais être tenue de supporter à l'avenir les frais de protection, d'entretien, de réparation ou de reconstruction du mur et pignon mitoyens, ni même de participer à ces travaux sous quelque forme que ce soit ou de supporter une responsabilité quelconque découlant du droit de mitoyenneté. Tous ces frais et responsabilités incomberont exclusivement à la copropriété.

#### **TITRE X - SIEGE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

=====

L'Association des Copropriétaires dont il sera question au Règlement de copropriété ci-après a son siège dans la résidence, au numéro 19/3, étant le lot privatif numéro 4.

#### **TITRE XI - FRAIS DES ACTES NOTARIES - TAXE SUR LA VALEUR**

=====

##### **AJOUTEE - TAXE DE BATISSE**

=====

Outre le prix ou la partie de celui-ci exigible lors de la signature de l'acte notarié de vente, l'acquéreur de chaque lot privatif paiera une quote-part des frais, droits et honoraires de l'acte de base et des règlements qui le complètent. Ces frais, droits et honoraires constituent la première charge commune et sont estimés forfaitairement à la somme de deux cent soixante francs (260,-) par millièmes dans les parties communes générales.

Dans ce forfait, n'est pas compris le droit pour l'acquéreur d'exiger une expédition timbrée de l'acte de base et de ses annexes ou une traduction dans une autre langue du présent acte et de ses annexes.

Les actes de vente seront soumis au régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée en ce qui concerne les constructions, aux conditions et délai prévus par la loi.

La taxe de bâtisse qui pourrait être réclamée éventuellement par la Commune de Rixensart ou par toute autre autorité compétente, sera considérée comme une obligation à charge des futurs propriétaires des lots privatifs et sera supportée par chacun d'eux sur la base des dispositions réglementaires ou à défaut, en proportion des quotités de chaque propriétaire dans les parties communes.

## DEUXIEME PARTIE - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Dans le but de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, de déterminer les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, la manière dont les parties communes sont gérées et notamment, le mode de convocation, le fonctionnement et les pouvoirs de l'assemblée générale, le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat, et de manière générale à régler les problèmes liés à la copropriété, la comparante a établi le règlement de copropriété ci-après qui sera suivi d'un règlement d'ordre intérieur.

### CHAPITRE I. DROITS ET OBLIGATIONS SUR LES PARTIES PRIVATIVES:

#### Article 1.- De la jouissance des parties privatives et communes

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

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

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

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

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

Pour autant qu'ils intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires seront 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.

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 3 ci-après, relatives aux "transformations".

Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini par l'architecte et agréé par l'assemblée générale de l'immeuble, et déposé chez le syndic.

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

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

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

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

## Article 2.- Les limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs, caves et emplacements de garage ne pourra être modifié que par



décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

**Location** : Chaque copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

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

**Caves** : Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de locaux dans l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

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

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété.

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

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

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

Sont interdits dans les rampe et zone d'accès vers les garages le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

Les emplacements pour voiture ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires de locaux privés de l'immeuble.

### **Article 3.- Transformations**

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

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée



générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

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

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

## **CHAPITRE II.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

### **Article 4.- Dénomination - Siège**

Cette association est dénommée: ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA "RESIDENCE DES ROUGES GORGES" A GENVAL (RIXENSART), RUE DES DEPORTES, 17, 19 ET 21.

Elle a son siège dans la résidence, au numéro 19/3, étant le lot privatif numéro 4.

### **Article 5.- Personnalité juridique - Composition**

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

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

### **Article 6.- Dissolution - Liquidation**

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

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

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

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

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

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

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

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

#### Article 7.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

#### Article 8.- Objet social

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

#### Article 9.- Solidarité divise des copropriétaires

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. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout

dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 § 3 et 4 du Code civil.

#### Article 10.- Actions en justice

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

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

#### Article 11.- Organes de l'association des copropriétaires

##### I. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

###### § 1. Pouvoirs.

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

###### § 2. Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

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

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 § 7.

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

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

Un mandataire ne pourra prétendre au vote pour un nombre de voix supérieur à la somme de voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale, 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 de tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel.

Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

### § 3.- Date et lieu de l'assemblée générale extraordinaire.

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

### § 4.- Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins, avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation 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 de la copropriété.

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

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

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

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation et au plus tard cinq jours francs avant la date de l'assemblée générale.

Toute demande de candidature ou de démission comme membre du Conseil de gérance doit également être faite par écrit au syndic, cinq jours francs avant la date de l'assemblée générale, pour autant, bien entendu, que l'élection statutaire des membres du Conseil de gérance figure à l'ordre du jour de la dite assemblée.



## § 6. Constitution de l'assemblée.

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

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

## § 7.- Délibérations.

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'article 577-6 § 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.

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

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quote-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

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 qui s'oppose à la proposition soumise au vote de l'assemblée générale.

Il en est de même pour le copropriétaire ou le mandataire qui vote en blanc.

Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de départager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour, le plus de voix.

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, les défaillants seront considérés comme s'opposant à la proposition. Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Les votes blancs ou les abstentions sont comptés avec les votes négatifs.

Les copropriétaires disposent d'une voix par millièmes (1.000) qu'ils possèdent dans les parties communes.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux écrits sur un registre spécial déposé au siège de l'association des copropriétaires. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Ce registre est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre par le syndic ou le copropriétaire désigné, au plus tard dans un délai de quinze jours.

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

Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction, par celui qui en fait la demande, et versement d'une provision préalablement à celle-ci.

#### **§ 8. Assemblée particulière.**

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien, de fonctionnement, de réparation, de renouvellement et de consommation d'une partie de l'immeuble ou celles d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses.

Afin de permettre aux propriétaires concernés de prendre les décisions en assemblée particulière, il est présentement stipulé que tous les copropriétaires de la résidence qui ne sont pas concernés par les dépenses et charges devant faire l'objet de la délibération, délèguent leur pouvoir de vote à l'assemblée générale aux propriétaires concernés.

Cette délégation est faite dans l'intérêt général au profit de tous les propriétaires concernés sans qu'elle ne puisse donner lieu à préférence ni à augmenter le pouvoir de vote de certains propriétaires concernés par rapport à d'autres.

Il en résulte que les délibérations par les propriétaires concernés seront prises proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes, comme stipulé à l'article 577-6 § 4 du Code civil.

#### **§ 9.- Majorité spéciale - Unanimité.**

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

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

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance éventuel qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

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

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

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

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble;
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires;
- sur la décision de modifier le titre IX des présents statuts.

**§ 10.- Actions en justice.**

**a) Par un copropriétaire.**

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

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

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

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

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à

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

**b) Par un occupant.**

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 § 4.

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

**§ 11. Opposabilité.**

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

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

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

## § 12.- Présidence - Bureau - Feuille de présence.

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de voix; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

## II. LE SYNDIC

### § 1. Nomination.

Est désignée en qualité de syndic, la **société anonyme "SELCO"**, ayant son siège social à 1150 Bruxelles (Woluwe-Saint-Pierre), avenue Scheitler, 52, comparante aux présentes, représentée par Monsieur Benoît DETRY, demeurant à 4140 Andoumont, Croix Henrard, 22.

Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale. Son mandat est renouvelable.

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

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

### § 2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire.

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

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

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

L'assemblée générale des copropriétaires peut également, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le procès-verbal de l'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire ainsi que la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.



### § 3. Publicité.

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

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

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

### § 4. Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

### § 5. Pouvoirs.

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation.

Il est entre autre chargé :

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

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3 et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

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

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

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent statut; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;

- la garde des archives intéressant la copropriété;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures

ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes;

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

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter annuellement et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celle-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

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

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

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

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

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une

partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, de tout acte de mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale et caetera...

10° dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'immeuble, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de gérance, s'il en est. Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement.

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

12° de manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et, partant, de sa surveillance générale.

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

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

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage.

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes, notamment l'ascenseur.

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

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

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

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

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la

gestion journalière que pour l'administration, au sens large, de l'immeuble.

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

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

#### **§ 6. Mandat du syndic**

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

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

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

#### **§ 7. Rémunération.**

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, le mandat du syndic est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

#### **§ 8. Démission.**

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

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

### **III- LE CONSEIL DE GERANCE**

#### **§ 1. Création.**

Il appartiendra à l'assemblée générale, lors de sa première réunion, de décider de la nécessité de la création éventuelle d'un conseil de gérance.

#### **§ 2. Composition - fonctionnement.**

Le conseil de gérance est composé d'un président et de trois assesseurs.

En cas d'absence, le président et les assesseurs pourront chacun déléguer leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix, parmi les autres copropriétaires, pourvus d'une procuration en bonne et due forme, générale ou spéciale.

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

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de gérance délibèrera valablement si trois au moins de ses membres sont présents.

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

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

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

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

### **§ 3 Absence ou empêchement du syndic**

Si le syndic est absent ou défaillant ou empêché, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant ou empêché, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

## **CHAPITRE III.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES**

### **Article 12.- Les charges communes**

#### **I. Composition des charges**

##### **A. DEFINITION**

Les charges communes sont divisées en:

1° **charges communes générales** qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotités de leurs lots privatifs respectifs dans les parties communes, fixées en fonction de la valeur intrinsèque de leur lot;

##### **2° charges communes particulières.**

Les charges communes particulières incombent à certains copropriétaires en fonction d'abord du critère de l'utilité pour chaque lot privatif des parties communes donnant lieu à ces charges.

Ensuite, pour répartir, entre les différents propriétaires concernés, les charges communes présentant ainsi pour eux une utilité particulière, il est tenu compte du critère de la valeur intrinsèque de chaque lot et du critère de l'utilité, ces deux critères étant combiné, excepté toutefois pour les charges communes particulières



incombant aux propriétaires des garages, qui ont été réparties en fonction du seul critère de l'utilité.

Le critère de l'utilité est donc d'abord employé pour identifier les différentes parties communes afin de rendre la répartition des charges plus équitable.

Ensuite, la répartition des charges entre les lots privatifs se fera ensuite selon les critères combinés de la valeur intrinsèque des lots privatifs concernés et de l'utilité pour lesdits lots privatif d'un bien ou service commun, excepté en ce qui concerne les garages comme dit ci-avant.

Tenant compte de l'interdépendance des différentes parties communes et du caractère indissociable de la construction, il est cependant rappelé qu'il n'existe qu'une indivision générale pour les parties communes et qu'il ne sera pas créé d'indivision particulière pour les parties communes donnant lieu à une répartition particulière des charges.

#### B. DESCRIPTION

Sont considérées comme **charges communes générales** :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes qui ne font pas l'objet d'une répartition particulière entre certains lots privatifs;

b) les frais d'administration;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ou présentant de l'utilité pour ces derniers;

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

e) les indemnités dues par la copropriété constituée en faute;

f) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Les quotes-parts sont, sauf stipulations contraires des statuts, proportionnelles aux quotes-parts de chacun dans les parties communes, et ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix, excepté les modifications pouvant résulter de la modification des plans comme stipulé dans l'acte de base.

Sont considérées comme **charges communes particulières** :

a) les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement et de consommation électrique (dans la mesure où des compteurs particuliers seront placés) des parties communes à l'usage particulier de certains lots privatifs ci-après désignées, savoir:

- l'entrée, la cage d'ascenseur et ses machinerie et portes palières, la cage d'escaliers, la porte d'entrée, les paliers et le local des compteurs d'eau et d'électricité qui sont à usage commun aux lots numéros 2, 3, 4, 5 et 6.

Ces charges communes particulières seront réparties comme suit:

- Lot 2: cent quinze .....	115,-
- Lot 3: cent trente-huit .....	138,-
- Lot 4: cent quatre-vingt-sept .....	187,-
- Lot 5: deux cent quinze .....	215,-
- Lot 6: trois cent quarante-cinq .....	345,-

Total: mille / millièmes.....1.000,-

- l'entrée, la cage d'escaliers, la porte d'entrée, les paliers et le local des compteurs d'eau et d'électricité qui sont à usage commun aux lots numéros 7, 8, 9 et 10.

Ces charges communes particulières seront réparties comme suit:

- Lot 7: deux cent vingt-sept .....	227,-
- Lot 8: deux cent vingt-sept .....	227,-
- Lot 9: deux cent septante-trois .....	273,-
- Lot 10: deux cent septante-trois .....	273,-

Total: mille / millièmes.....1.000,-

b) les frais d'entretien, de consommation, de réparation et de renouvellement de la porte d'entrée vers les garages, du contacteur, des rampes d'accès, aires de circulation et de manoeuvres desservant les garages sont des charges communes particulières aux seuls propriétaires de garages, savoir tous les lots à l'exception des lots 3 et 10.

Ces charges communes particulières seront réparties comme suit, en fonction du seul critère de l'utilité:

- garage 1: cent vingt-cinq .....	125,-
- garage 2: cent vingt-cinq .....	125,-
- garage 3: cent vingt-cinq .....	125,-
- garage 4: cent vingt-cinq .....	125,-
- garage 6: cent vingt-cinq .....	125,-
- garage 7: cent vingt-cinq .....	125,-
- garage 8: cent vingt-cinq .....	125,-
- garage 9: cent vingt-cinq .....	125,-

Total: mille / millièmes.....1.000,-

## **II. Charges communes de fonctionnement**

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes (jardin, voiries et accès), les charges nées des besoins communs tels que les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien s'il en est, sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes.

### **Article 13.- Consommations individuelles**

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

### **Article 14.- Impôts**

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

### **Article 15.- Responsabilité civile**

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

### **Article 16.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**

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

### **Article 17.- Recettes au profit des parties communes**

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

### **Article 18.- Modification de la répartition des charges**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 19.- Cession d'un lot.**

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

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

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

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

Le notaire en informe les parties.

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

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

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

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

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

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

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 la réparation ou le renouvellement de l'ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

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

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

Pour l'application du présent article :

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

- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

Toutefois, pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes par le syndic lors de la transmission d'un lot privatif, seront supportés par l'association des copropriétaires.

## **Article 20. - Provision et recouvrement des charges communes.**

### **A. Provision pour charges communes**

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera



une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités lui incombant, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs concernés de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

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

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

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

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

#### **B. Paiement des charges communes**

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer, des acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai des trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de vingt-cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

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

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 § 4 6° du Code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire et forfaitaire de mille francs au premier rappel, de deux mille francs au deuxième rappel, de trois mille francs à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre mille francs de frais de dossier de la copropriété, pour tout litige qui serait transmis à

l'avocat. A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois qui précède la signature du présent acte.

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

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

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

### **C. Recouvrement des charges communes**

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

a) à arrêter les fournitures d'eau, de gaz et d'électricité au bien du défaillant;

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

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

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

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

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

d) 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.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que

comporte, à leur égard, et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

#### **D. Comptes annuels du syndic**

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

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

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

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

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la simple majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

### **CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS**

#### **Article 21.- Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires de la manière indiquée au chapitre qui précède.

#### **Article 22.- Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

#### **Article 23.- Réparations urgentes**

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

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

#### **Article 25.- Réparations ou travaux non urgents**

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

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

**Article 26.- Servitudes relatives aux travaux**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

**CHAPITRE VI.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL -  
ASSURANCES - RECONSTRUCTION**

**Article 27.- De la responsabilité en général**

Sans préjudice des dispositions légales résultant de la loi sur la copropriété notamment de l'article 577-9 § 5, les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic, au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

**Article 28.- De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie**

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.



Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

Les copropriétaires renoncent à tout recours contre les locataires sur base de l'article 1732 du Code civil.

Dans la mesure où la présente clause pourrait être directement applicable aux locataires, ceux-ci renoncent, tant pour leur compte, que pour celui de leurs ayants-droit, et notamment leurs sous-locataires et/ou occupants éventuels et leur personnel, à tous recours qu'ils pourraient exercer contre leur bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

*"Le locataire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qui lui sont donnés en location, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.*

*Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celle assurant les bâtiments.*

*Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.*

*Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.*

*Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte, que pour celui de ses ayants-droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.*

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

### **Article 29.- Assurances**

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes:

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction.
- b) le recours des voisins.
- c) le chômage immobilier.
- d) les frais de déblai et de démolition.
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

### **Article 30.- A. De la responsabilité civile**

#### **B. Bris de glace et dégâts des eaux**

#### **C. Personnel**

A. Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble.

- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, et caetera...) ou de l'un d'eux.

B. Dans le cadre des dispositions de l'article 27 ci-avant, le syndic souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

C. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

**Article 31.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances**

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

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

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son appartement ou commerce, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

**Article 32.- Cas de sinistre**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaires à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

**Article 33.- De l'utilisation des indemnités**

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure, sur ce qui sera dû, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial ci-dessus.

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

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires, n'en décide autrement, à la majorité des quatre-cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre-cinquièmes des voix.

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

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

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

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire partiellement l'immeuble, auront cependant encore la



faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur serait retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées, et la dissolution de l'association des copropriétaires constatée dans les formes légales.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

#### **Article 34.- Des assurances particulières**

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

B. Les copropriétaires qui estimeront que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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



**Article 35.- Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision**

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

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

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du "sinistre total" seront également applicables, tant sur les dispositions relatives à la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

<b>REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR</b>
------------------------------------

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

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

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable de la manière prévue par la loi et les statuts.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

## **CHAPITRE I. ASPECTS EXTERIEURS**

### **Article 1.- Nettoyage**

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, et caetera) et le cas échéant des trottoirs.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance éventuel, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes et notamment: les accès et aires de manoeuvres, les halls, les cages d'escaliers, l'ascenseur, les couloirs des caves, le local à poubelles; d'assurer l'évacuation des ordures ménagères.

### **Article 2.- Jardins et jardinets**

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des gazons et plantations, il appartiendra à l'assemblée générale de décider s'il y a lieu de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Dans ce cas, les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires des lots privatifs concernés, de la manière qui sera indiquée par l'assemblée générale.

### **Article 3.- Entretien et aspect**

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Si les acquéreurs veulent mettre :

1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par le syndic.

2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identiques à celles déterminées par le syndic.

3) des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic du côté extérieur.

4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

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

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

Remarque:

Il est bien précisé que les châssis devront être peints durant l'année mil neuf cent nonante-neuf, l'association des copropriétaires et le syndic devant prendre en temps utile les dispositions nécessaires à la bonne exécution de cette obligation.

**Article 4.- Service des eaux et gaz naturel**

1) L'abonnement au service des eaux est souscrit par le syndic.

2) Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux et du gaz naturel pour son entité privative à moins que cette fourniture s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

3) Le cas échéant, chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir aux services concernés, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

4) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le promoteur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

**Article 5.- Aspect - Tranquillité**

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de garage, devront être maintenus libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

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

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

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

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble, des chiens, chats et oiseaux non divaguant.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

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

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

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

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobile et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manoeuvre, à l'effet de ne point gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic, quant à la signalisation dont seraient équipés l'accès vers le sous-sol.

A ce propos, il est bien précisé qu'en ce qui concerne l'utilisation de la rampe d'accès aux garages, les utilisateurs qui descendent dans les garages auront priorité sur ceux qui sortent des garages, pour une raison de meilleure visibilité.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

L'accès aux emplacements de garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de garage s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

## **Article 6.- Mode d'occupation**

### **a) Généralités.**

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées ci-avant, à propos de la présence d'animaux.

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

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

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

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

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

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des garages et halls d'entrée.

#### b) Transmission des obligations.

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

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

#### c) Location.

1.- Les appartements et biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

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

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

3.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la transmission de tout droit réel ou de la concession d'un droit personnel suivant les modalités prévues à l'article 11, I, § 10 du règlement de copropriété.

En cas de bail verbal, ils lui fournissent la preuve que les locataires ou occupants ont souscrit aux obligations prévues au point b) ci-avant.



4.- Le syndic portera 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, le tout conformément à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

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

#### **Article 7.- Publicité**

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

La comparante se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A l'extérieur de chaque entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

#### **Article 8.- Interdictions**

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

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

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance).

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

#### **Article 9.- Chauffage**

Chaque appartement disposera de sa propre chaudière au gaz, qui est privative.

Tous les frais généralement quelconques d'entretien, de réparation et de remplacement des chaudières au gaz sont à la charge exclusive des propriétaires des lots privatifs concernés.

#### **Article 10.- Eau**

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

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

#### **Article 11.- Electricité**

Dans la mesure du possible, l'immeuble sera pourvu d'un compteur unique, avec décompteur, pour l'éclairage des parties communes générales et pour l'éclairage des parties communes à certains lots privatifs, ainsi que pour l'alimentation en force motrice de l'ascenseur.

Chaque lot d'habitation privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

#### **Article 12.- Règlement des différends**

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

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

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre

intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est ou à défaut, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

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

#### **Article 13.- Conservation et diffusion des documents**

Il sera imprimés ou photocopiés des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur, des exemplaires qui seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants-droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces règlements devront : ou bien être transcrits en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction aux Tribunaux de l'Arrondissement de Nivelles, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même, au siège de l'association des copropriétaires.

#### **Article 14.- Renvoi au Code civil**

Les statuts seront régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil, tant qu'elles seront en vigueur.

Les stipulations des statuts seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

#### **Dispositions finales - Transcription hypothécaire**

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

DONT ACTE

Fait et passé à Vielsalm, en l'étude.  
Lecture faite, la société comparante, représentée  
comme il est dit, a signé avec Nous, Notaire.

-----

ENREGISTRE A VIELSALM LE 9 AVRIL 1997, VOLUME 145 FOLIO 33  
CASE 11

TRANSCRIT AU DEUXIEME BUREAU DES HYPOTHEQUES DE NIVELLES,  
LE 9 AVRIL 1997, VOLUME 5109 NUMERO 2



Etude de M<sup>e</sup> Pierre COTTIN  
Notaire à VIELSALM  
ANNEXE

Présents: Mme J. Herzet, Bourgmestre-Président,  
MM. Ruelle J-P., Delmarcelle A., Mlle Lebon P., MM. Lebrun Y., Schmitz T., Brunfaut J., Echevins  
M. Flahaux J.-J., Secrétaire communal

REGISTRE PERMIS DE BATIR N° 225/94 SC/LM

à l'acte n° 225/94 du 26/3/1994

### LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite en date du 5.12.94 par SELCO SA avenue Scheitler 52 - 1150 - Bruxelles  
relative à un bien sis rue des Déportés, 17 à 23 - Genval cadastré 2ème division, section B 1320 - 1321 - 1322  
et tendant à construire un groupe d'immeubles comportant dix logements (phase II et solde)

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 06.12.94;

Vu les articles 42bis et 45 & 2 du Code Wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Vu les articles 203 à 222 du Code précité déterminant la composition du dossier de demande de permis de bâtir;

Vu les articles 247 à 253 du Code précité déterminant les modalités de publicité de certaines demandes de permis de bâtir;

Vu l'article 123 de la nouvelle loi communale;

Vu la notice d'évaluation préalable ou l'étude d'incidences conformément au décret du 11.09.1985 organisant l'évaluation des incidences sur  
l'environnement dans la Région Wallonne;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Vu le règlement communal d'urbanisme approuvé le 20/06/1994 (M.B. du 26/07/94);

Attendu que le bien se situe dans une zone de centre à caractère rural (1/22), dans laquelle une densité de 15 à 35 logements à l'ha  
est admise

- Vu l'engagement du demandeur du 1.3.95 de réaliser des logements sociaux permettant l'application de la densité maximale  
autorisée.

- Considérant que l'instruction de la demande fait apparaître ce caractère social revendiqué basé sur :

1° l'environnement qui comporte des immeubles modestes d'un et plusieurs logements

2° l'aspect économique du terrain qui s'inscrit en zone d'habitat, en bordure d'une voirie entièrement équipée et dont la charge  
financière résultant de l'équipement social sera répartie sur un nombre suffisant de logements

3° la superficie habitable maximale admise par la Région Wallonne, soit 80 m<sup>2</sup>, augmentée de 15 m<sup>2</sup> par enfant cohabitant et de  
30 m<sup>2</sup> si le couple n'a pas atteint l'âge de 35 ans.

- Vu l'avis de la CCAT pris en date du 14 juin 1990

- Considérant que cet avis ne portait à l'époque que sur la parcelle 1320, que le projet englobe actuellement les parcelles 1321 et  
1322 acquises par le demandeur, pour une superficie de 15 ares 50 ca, que l'immeuble cadastré 1321 a été démoli en suite d'un  
permis délivré le 24.5.94 (252PBA899)

- Vu l'intégration des bâtiments dans le bâti existant, lesquels présentent des gabarits similaires;

- Vu le nombre de garages et parkings, soit 14 au total pour 10 logements

### ARRETE :

ARTICLE 1<sup>er</sup>. — Le permis est délivré à SELCO SA sous réserve :

- du respect de l'avis du service incendie de Wavre du 13 mars 1995, réf.2756, qui fait partie intégrante du permis de bâtir
- de présenter, au service technique communal, préalablement à l'exécution des travaux, un échantillon des matériaux à mettre en oeuvre
- les travaux seront exécutés sans préjudice des dispositions du code civil relatives aux servitudes établies par la loi
- Respecter les clauses édictées par le Collège échevinal et qui sont reprises dans l'annexe 1 ci-jointe faisant partie intégrante du permis de bâtir.

ART.2 — Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du \_\_\_\_\_

ART.3 — Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué, aux fins de l'exercice  
éventuel par celui-ci de son droit de suspension

ART.4 — Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le Fonctionnaire délégué du  
commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

ART.5 — Le présent permis de bâtir ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres  
lois ou règlements.

Le 11.4.1995

Par Ordonnance,  
Le Secrétaire communal,

PAR LE COLLEGE :



N° 150  
Taxe 60 F

Le Bourgmestre,





## **DISPOSITIF**

---

### **Péremption**

Art. 49. — Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est périmé.  
Toutefois, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut, à la demande de l'intéressé, proroger le permis pour une seconde période d'un an.

### **Exécution du permis**

Art. 51., §2. Le permis délivré en application des articles 42, 42 bis et 43 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification au Fonctionnaire délégué, celui-ci n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis doit reproduire le présent paragraphe.

### **Publicité**

Art. 51., §4. Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'Administration communale ou le Fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 68, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.



Présents: Mme J. Herzet, Bourgmestre-Président,  
MM. Ruelle J-P., Delmarcelle A., Mlle Lebon P., MM. Lebrun Y., Schmitz T., Brunfaut J., Echevins  
M. Flahaux J.-J., Secrétaire communal

REGISTRE PERMIS DE BATIR N° 204/95 SC/AP/DG

### LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite en date du 18/10/1995 par **SELCO S.A.** avenue Scheitler 52 1150 Bruxelles  
relative à un bien sis **rue des Déportés 17-21** cadastré 2ème division section B n°1320-1321-1322  
et tendant à modifier le permis de bâtir 10 appartements délivré le 11 avril 1995

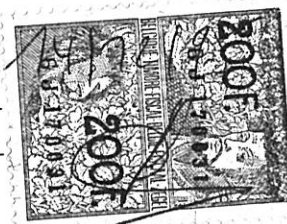
Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 24/10/1995;  
Vu les articles 42bis et 45 & 2 du Code Wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;  
Vu les articles 203 à 222 du Code précité déterminant la composition du dossier de demande de permis de bâtir;  
Vu les articles 247 à 253 du Code précité déterminant les modalités de publicité de certaines demandes de permis de bâtir;  
Vu l'article 123 de la nouvelle loi communale;  
Vu la notice d'évaluation préalable ou l'étude d'incidences conformément au décret du 11.09.1985 organisant l'évaluation des incidences sur  
l'environnement dans la Région Wallonne;  
Vu les règlements généraux sur les bâtisses;  
Vu le règlement communal d'urbanisme approuvé le 20/06/1994 (M.B. du 26/07/94);  
Attendu que les modifications apportées sont de faible importance et sont de nature à améliorer l'esthétique et le confort;

### ARRETE :

ARTICLE 1<sup>er</sup>. — Le permis est délivré à **SELCO S.A.**  
sous réserve :

- de respecter toutes les prescriptions du permis de bâtir initial délivré le 11 avril 1995,
- de transmettre à la Commune un rapport du service incendie sur l'aménagement de la cage d'ascenseur et ce avant la première occupation du bâtiment.
- l'enclos réservé aux poubelles pour l'ensemble des logements sera conçu ou recevra des conteneurs de manière à ne pas incommoder le voisinage immédiat.

N° 135  
Taxe : 60 F



ART.2 — Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du \_\_\_\_\_

ART.3 — Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué, aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension

ART.4 — Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

ART.5 — Le présent permis de bâtir ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Le 07 novembre 1995

Par Ordonnance,  
Le Secrétaire,

PAR LE COLLEGE :



Le Président,

## **DISPOSITIF**

---

### **Péremption**

Art. 49. — Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est périmé.

Toutefois, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut, à la demande de l'intéressé, proroger le permis pour une seconde période d'un an.

### **Exécution du permis**

Art. 51., §2. Le permis délivré en application des articles 42, 42 bis et 43 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification au Fonctionnaire délégué, celui-ci n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis doit reproduire le présent paragraphe.

### **Publicité**

Art. 51., §4. Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'Administration communale ou le Fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 68, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.



Commune de  
**RIXENSART**

**CLAUSES EDICTEES PAR LE COLLEGE ECHEVINAL  
en annexe à sa délibération du 11 avril 1995**

Administration : 02/ 652.01.10  
Fax urbanisme : 654.08.47  
C.C.B. 091-0001756-39  
C.C.P. 000-0025442-28

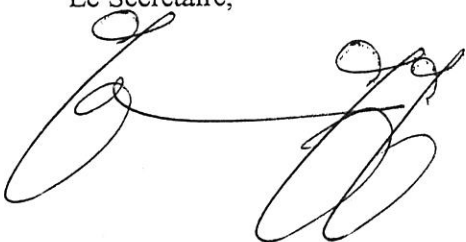
**Annexe 1**

dossier n° : 225/94

1. Se conformer à l'article 2 & 3 et & 4 du règlement communal de la voirie du 25 octobre 1924, approuvé par la Députation permanente le 31.12.1924, dont le texte est reproduit ci-dessous :  
«les plans généraux d'alignement de la Commune sont arrêtés par le Conseil communal et soumis à l'avis de la Députation Permanente du Conseil Provincial et à l'approbation du Roi. Le Collège des Bourgmestre et Echevins est chargé de l'exécution de ces plans. Dans les parties de la Commune où l'alignement n'est pas réglé par des plans, les alignements sont décrétés par le Collège des Bourgmestre et Echevins. Le long des sentiers et des chemins existants dont la largeur est inférieure à dix mètres, il ne pourra en aucun cas être construit ni d'habitation définitive, ni clôture à cinq mètres de l'axe du chemin ou sentier. »
2. Solliciter et obtenir, le cas échéant, toutes les autres autorisations prévues par les lois et règlements, à délivrer par les administrations compétentes.
3. L'administration communale devra être avisée, par écrit, de la date du commencement des travaux ainsi que de l'achèvement de ces derniers. Lorsqu'il s'agit de la construction d'un nouveau bâtiment ou d'une extension de plus de 50% au sol d'un bâtiment existant, les travaux ne pourront être entamés qu'après vérification de l'alignement par le service technique communal, dès pose des chaises, en présence et à la demande de l'architecte. Les matériaux de parement et recouvrement de toiture seront présentés, pour approbation, à notre service urbanisme avant le début des travaux.
4. Tout abattage d'arbres en dehors du périmètre de trois mètres de l'implantation du bâtiment est interdit s'il n'a pas fait l'objet d'un permis préalable et écrit du Collège des Bourgmestre et Echevins.
5. Respecter les prescriptions de l'ordonnance de police communale en date du 24 mai 1960, relative au numérotage des maisons et autres bâtiments.
6. Toutes prescriptions urbanistiques insérées soit dans le plan particulier d'aménagement, soit dans le plan de lotissement où s'intègre votre projet seront respectées.
7. Solliciter et obtenir l'autorisation de procéder au raccordement des eaux du bâtiment à l'égout public en passant, au préalable, par une fosse septique conforme aux normes en vigueur. Le raccordement est obligatoire, même s'il nécessite le placement d'une pompe individuelle de refoulement. Il sera contrôlé par les soins de notre service technique.
8. En l'absence d'un réseau d'égouttage, les directives du Ministère de la Région Wallonne du 14 février 1992 seront d'application. Elles proscrivent l'établissement de puits perdant, vecteur de pollution de la nappe aquifère et impose la solution de l'épuration individuelle constituée de drains de dispersion réalisés selon le procédé Rouhart. Pour votre information, vous trouverez en annexe un canevas directeur dans l'établissement de ces drains. Votre attention est attirée sur les précautions à prendre en vue d'assurer une épuration optimale de décantation primaire. Il est inévitable, pour assurer le bon fonctionnement du système, de faire installer dégraisseur et filtre bactérien. Une chambre étanche à vidanger régulièrement est autorisée. Dans ce cas, copie du contrat avec le vidangeur nous sera transmise dans les 30 jours de la délivrance du permis de bâtir.

9. Notre administration se réserve le droit de créer sur votre propriété une servitude non apparente dans le cas où elle, serait appelée, pour cause d'utilité publique, à poser un réseau d'égouttage. Dans ce cas, les modalités d'installation en seront définies en concertation avec le propriétaire du terrain.
10. Installer obligatoirement une citerne à eau de pluie d'une capacité minimum de 3.000 litres.
11. rampe d'accès au garage : elle ne dépassera pas 4% de pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement. Ces cinq premiers mètres devront être aménagés avec des matériaux durs tels klinkers, dalles, pavés de porphyre, asphalte...). Ils seront posés sur une fondation de béton maigre de 15 cm. d'épaisseur maximum.
12. a) faire exécuter, en même temps que les travaux de construction de votre habitation, un trottoir couvrant toute la partie du terrain comprise entre la bordure et la limite de propriété soit en dalles 30/30/5, soit en klinkers et sur fondations conformes aux normes en la matière (cahier des charges type 300). Afin de garantir cette réalisation ainsi que le maintien en bon état de la voirie face au bâtiment, une somme de 50.000 francs nous sera versée à titre de caution; elle sera remboursée intérêts compris dès que les travaux seront réceptionnés par nos soins.
- b) dans le cas d'un trottoir déjà aménagé, la même garantie bancaire sera exigée tant pour celui-ci que pour la voirie dans le but de les maintenir dans l'état où ils se trouvent avant les travaux. Le remboursement s'effectuera dans les mêmes conditions que ci-dessus à la condition qu'un état des lieux ait été établi par nos soins avant et après vos travaux, l'état initial étant fait en même temps que le contrôle d'implantation.
- Dans les deux cas, la Commune se réserve le droit de prélever partie ou totalité du montant de la garantie et d'établir éventuellement une facture complémentaire à votre charge dans le cas de non exécution ou de non réparation des dégâts provoqués et ce dès la fin des travaux du gros oeuvre de votre habitation.
13. Le permis délivré par le Collège échevinal est accordé pour autant que toutes les conditions éventuellement reprises à l'article 1, lit. 1° et 2° du permis soient rigoureusement respectées et que les canalisations d'eau et d'électricité soient effectivement placées dans la rue où sera érigée la construction. Les travaux doivent être réalisés conformément aux plans déposés et approuvés. Il ne peut être apporté aucune modification aux dits plans, sans un nouveau permis.
14. clôtures : elles seront obligatoirement constituées par une haie vive ou libre composée de préférence d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement dont la hauteur ne sera pas inférieure à 1 mètre. Elles pourront être supportées par des piquets (métal ou béton) reliés entre eux par des fils tendeurs plastifiés et treillis à fines mailles plastifiées. La distance de la haie vive par rapport aux mitoyennetés et la voirie sera de 0,50 m. minimum, hauteur maximum admise entre 1m60 et 1m90, en fonction des prescriptions applicables à l'endroit. En cas d'accord écrit des voisins, l'obligation de clôturer en mitoyenneté peut être supprimée.
15. L'article 6 du règlement voté par le Conseil communal (taxes sur les constructions) stipule : "dès que le permis de bâtir vous aura été délivré, vous devez en faire la déclaration au Receveur communal, qui vous en délivrera gratuitement récépissé et déposer le montant de la taxe en consignation chez ce dernier. Le reçu du montant de la taxe délivré par le Receveur communal vaut récépissé de déclaration prévu à l'article ci-dessus".
- ♦ Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué de la Région Wallonne, aux fins de l'exercice éventuel du droit de suspension qui lui est reconnu par la loi.
  - ♦ Le détenteur du permis consultera, dans les meilleurs délais, les sociétés distributrices d'eau, téléphone, télédistribution, électricité, chauffage....
  - ♦ Le présent permis doit être tenu continuellement sur le chantier à la disposition des services de contrôle.
  - ♦ La présente annexe fait partie intégrante du permis de bâtir délivré le **11 avril 1995**

Le Secrétaire,



Le Bourgmestre,





B - Etablissement concerné: Immeuble à appartements  
Rue des Déportés n° 17 à 21  
Nos réf. 467 1330 RIXENSART  
Date entrée: 15/02/1996

C - Etude effectuée le: 28/02/1996

- par M. P. FABRY - Officier du Service Incendie de la ville de Wavre.
- suite à la demande écrite formulée par Monsieur DETRY représentant la S.A. Selco - Maître d'ouvrage en date du 14/02/1996.
- sur base des plans n° 2/6,3/6,4/6,5/6 et 6/6 datés du 15/05/1995 modifiés le 20/10/1995.

dessinés par : Mme. M. PETRE - Architecte  
Chemin du Gros Tienne 42  
1380 LASNE  
Tél. 02/654.05.28

D - Rapport transmis à :

- M. le Bourgmestre de et à 1300 WAVRE
- Mme. le Bourgmestre de et à 1330 RIXENSART
- Mme. C. VANBEVER, Inspectrice des S.I.  
~~SELCO S.A. M. DETRY~~  
Avenue Scheitler, 52  
1150 BRUXELLES
- Mme. M. PETRE - Architecte

E - Le présent rapport comprend 5 pages et 1 annexe.

F - Législations appliquées:

Les remarques reprises en annexe - relatives aux mesures de sécurité, de prévention, de protection et de lutte contre les risques d'incendie, d'explosion et de panique à prévoir - ont été établies sur base des normes belges ou à défaut étrangères, règlements, codes de bonnes pratiques et/ou expérience personnelle en la matière.  
Dans le cadre du présent rapport les textes suivants ont été utilisés :

Norme belge NBN S21-201 relative à la terminologie de la protection contre l'incendie dans les bâtiments.

Norme belge NBN C71-100 relative aux règles d'installation et aux consignes pour le contrôle et l'entretien des systèmes d'éclairage de sécurité.

Projet d'Arrêté Royal du 7/7/94 relatif aux prescriptions à respecter concernant la prévention incendie dans les nouveaux bâtiments: annexe 2 - bâtiments bas.

#### G - Remarques préliminaires:

-La signification donnée aux termes utilisés dans le présent rapport, tels que résistance au feu, non-combustibilité, inflammabilité et vitesse de propagation des flammes, est celle qui leur est donnée par l'annexe 1 du projet d'Arrêté Royal du 7/7/94.

-La détermination du degré de résistance au feu se fait conformément à la norme NBN 713-020.

-Les blocs-portes résistants au feu doivent être titulaires du label BENOR et sollicités à la fermeture, de plus ils ne peuvent en aucun cas être maintenus en position ouverte.

M. MINNE

-Les blocs-portes résistants au feu devront être montés par un placeur agréé par le Ministre de l'Intérieur

-Le bâtiment faisant l'objet de la présente étude est un immeuble à appartements rez + 2 de type bas, les sous-sols contiennent 8 emplacements de parking, des caves individuelles et un local compteurs. Le type de chauffage implanté est le chauffage gaz avec chaudières murales individuelles.

-Le bâtiment faisant l'objet de la présente étude de prévention incendie a été modifié par le maître d'ouvrage depuis notre étude de prévention (cfr. notre rapport réf. 950201/PHF/009RP); ce second rapport de prévention tient compte des dernières modifications apportées au projet, il annule et remplace la version précédente datée du 01/02/1995.

#### H - Prescriptions à respecter:

1. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 2.2.2 que en ce qui concerne les niveaux en sous-sol, l'exigence de l'accès à une des cages d'escaliers soit satisfaite par un chemin d'évacuation vers l'extérieur dont les parois et les portes présentent une résistance au feu de ½ heure. Dans ce contexte, il y a lieu de prévoir une issue praticable en toutes circonstances au niveau du volet automatique des sous-sols; il pourra s'agir d'une porte située dans le volet dont la clef sera située à proximité dans un coffret sous une vitre à briser.

P. NATIE  
✓

2. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 2.2.2 que en ce qui concerne les niveaux en sous-sol, l'exigence de l'accès à une des cages d'escaliers soit satisfaite par un chemin d'évacuation vers l'extérieur dont les parois et les portes présentent une résistance au feu de ½ heure. Dans ce contexte, les couloirs des caves devront présenter des parois de type RF ½ heure et être munis de portes de type Rf ½ heure.

M. HANSEN  
M. MINNE

3. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 3.1 que la traversée par des conduites de fluides ou d'électricité et les joints de dilatation d'un élément de construction ne puissent altérer le degré de résistance au feu exigé pour cet élément. Dans ce contexte, il y a lieu de placer des clapets Rf, des manchons intumescents ou des resserrages en mortier Rf au droit des traversées de parois présentant une résistance au feu particulière.

M. SNOECK  
CAUDERIE  
MINNE

4. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 3.2 que les éléments structuraux assurant la stabilité du bâtiment présentent, pour les bâtiments de plus de 1 niveau : Rf 1 h en-dessous du niveau d'évacuation inférieur, y compris le plancher du niveau d'évacuation inférieur. Dans ce contexte, il y a lieu de s'assurer des caractéristiques de la dalle du niveau 0 par rapport à la résistance au feu exigée (notamment protection des éléments métalliques porteurs, resserrage Rf des traversées de dalles, enrobage des armatures du béton armé, ...).

M. HANSEN  
CAUDERIE  
SNOECK

5. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 3.2 que les éléments structuraux assurant la stabilité du bâtiment présentent, pour les bâtiments de plus de 1 niveau : Rf 1 h au-dessus du niveau d'évacuation inférieur.

Dans ce contexte, il y a lieu de s'assurer de la résistance au feu des structures portantes du car-port à étage.

M. SNOECK

6. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 3.2 que les éléments structuraux de la toiture présentent une stabilité au feu de ½ h.

Toutefois, cette prescription n'est pas d'application pour la toiture si elle est séparée du reste du bâtiment par un élément de construction de type Rf ½ heure.

Dans ce contexte, il y a lieu de placer un plafond de type Rf ½ heure en sous-toiture, également au niveau de la toiture du car-port.

M. VAN ROMPAY

7. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 3.3 que les parois entre compartiments présentent une résistance au feu de 1 h et soient munies de portes de type Rf ½ h. Tel doit être le cas de la porte de l'appartement située au niveau supérieur de la cage d'escalier.

M. DINNE

8. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 4.2.2.3 que à chaque niveau la communication entre la cage d'escalier et le compartiment soit assuré par une porte de type Rf ½ h.

Tel doit être le cas de la porte de l'appartement située au niveau supérieur de la cage d'escalier.

M. DINNE

9. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 4.5 que l'indication des sorties et des sorties de secours répondent aux exigences de l'article 54 quinquies du R.G.P.T. et que le numéro d'ordre de chaque niveau soit apposé de façon apparente sur les paliers et dans les dégagements des cages d'escaliers et des ascenseurs.

M. CAUDERLIEF

10. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 5.1.5 que pour les gaines verticales, leurs parois présentent Rf 1 h

La section d'aération libre de la gaine est au moins égale à 10% de la section totale horizontale de la gaine avec un minimum de 4 dm².

Les trappes et les portillons d'accès à ces gaines présentent Rf ½ h

- M. DINNE

Ces gaines peuvent être placées dans les cages d'escaliers et leurs sas d'accès.

Les gaines peuvent être compartimentées à chaque niveau par des écrans horizontaux présentant les caractéristiques suivantes:

- être en matériaux incombustibles
- occuper tout l'espace libre entre les canalisations
- présenter une résistance au feu de ½ heure

11. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 5.1.5 que pour les gaines horizontales qui traversent des parois verticales pour lesquelles une résistance au feu est imposée, les parois et les portillons d'accès à ces gaines présentent la même résistance au feu.

M. SNOECK

M. CAUDERLIEF

12. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 5.2 que dans les parking, l'indication des voies d'évacuation, se fasse également sur le sol ou au niveau du sol.

POINTRE

13. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 6.5.4 que l'éclairage de sécurité satisfasse aux prescriptions des normes NBN L 13-005 (Prescriptions photométriques et colorimétriques); NBN C 71-100 (Installation et instruction pour le contrôle et l'entretien); NBN C 71-598-222 (appareillages autonomes)

Les chemins d'évacuation et les paliers, sont pourvus d'un éclairage de sécurité.

M. CAUDERLIEF

Cet éclairage de sécurité permet d'atteindre un éclairage horizontal d'au moins 1 lux au niveau du sol ou des marches dans l'axe du chemin de fuite; aux endroits du chemin de fuite qui pourraient présenter un danger, l'éclairage minimal horizontal sera de 5 lux. Ces endroits dangereux peuvent être, par exemple, un changement de direction, un croisement de couloirs, un accès aux escaliers, un changement de niveau imprévisible dans la trajectoire.

Cet éclairage de sécurité peut être alimenté par la source de courant normal, mais, en cas de défaillance de celle-ci l'alimentation est fournie par une ou plusieurs sources autonomes.

L'éclairage de sécurité sera également installé dans le local compteurs électriques ainsi que dans la partie commune des garages, dans le couloir des caves et dans les cages d'escaliers.

L'éclairage de sécurité peut être fourni par des appareils autonomes branchés sur le circuit alimentant l'éclairage normal concerné, si ces appareils présentent toutes garanties de bon fonctionnement.

14. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 6.7.1 que les dispositifs d'extinction soient obligatoires.

Dans ce contexte, il y a lieu de placer un réseau de dévidoirs muraux à alimentation axiale couvrant toute la superficie du bâtiment. Leur alimentation se fera par une conduite de diamètre de 1 pouce minimum et la pression sera de 2.5 bar minimum au point le plus défavorisé lorsque le réseau débite 72 l/min.

Il y a lieu de placer un dévidoir au sous-sol, au rez et également au second: le parking en sous-sol sera équipé de 2 extincteurs 6 Kg poudre ABC et un tel extincteur sera également placé au premier étage.

Le dévidoir situé dans les sous-sols devra être placé à proximité de la voie de sortie dans un endroit visible et facilement accessible, par exemple dans le hall de l'ascenseur.

15. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 4.2.3 que pour les escaliers, ceux-ci présentent les caractéristiques suivantes:

- de même que les paliers, ils ont une stabilité au feu de ½ heure.
- ils sont pourvus de contre-marches pleines.
- ils sont pourvus de mains courantes de chaque côté.

Toutefois, pour les escaliers de largeur utile inférieure à 1.2 m, une seule main courante suffit, pour autant qu'il n'existe pas de risque de chute

- le giron de leurs marches est en tout point égal à 0.2 mètre au moins.
- la hauteur de leurs marches ne peut dépasser 18 cm.
- leur pente ne peut dépasser 75 %
- ils sont du type droit, mais les types tournant ou incurvé sont admis s'ils sont à balancement continu et si, outre les exigences citées ci-avant, leurs marches ont un giron minimal de 24 cm sur la ligne de foulée.

16. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 4.2.2.5 que les cages d'escalier desservant les sous-sols ne puissent être dans le prolongement direct de celles desservant les étages situés au-dessus du niveau d'évacuation.

Dans ce contexte, il y a lieu de placer un bloc-porte Rf ½ h au rez-de-chaussée au niveau de l'accès vers les sous-sols.

17. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments fixe en son annexe 5 les prescriptions à respecter concernant la réaction au feu des matériaux utilisés pour les revêtements des parois (voir annexe).

18. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 6.4 que les parois du local machinerie ascenseur présentent une résistance au feu de 1 heure.  
Il en va de même pour ce qui est de la gaine d'ascenseur.

M. HANSEN

19. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 6.4 que le local machinerie ascenseur soit pourvu d'une ventilation naturelle avec prise d'air extérieur.  
Les orifices de ventilation présentent une section minimale de 1/100 de la section horizontale du local.  
Il en va de même pour ce qui est de la gaine d'ascenseur.

"

20. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 6.4 que l'appareillage électrique ainsi que les canalisations électriques et hydrauliques, passant du local des machines vers la gaine de l'ascenseur, soient situés à un niveau supérieur à celui que peut atteindre l'huile répandue dans le local des machines.

C & B  
M. CAUDERLIER

21. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 6.4 que l'espace autour du trou de passage des canalisations passant entre le local machinerie ascenseur et la gaine soit obturé par un dispositif présentant une résistance au feu de 1 heure.

C & B

22. Le Projet d'Arrêté sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 6.4 que un extincteur fixe, d'une capacité en rapport avec la quantité d'huile mise en oeuvre et avec le volume du local des machines, protège les machines; cet extincteur est commandé par détection de température.

M. SNOECK

23. Nous recommandons d'équiper le local machinerie ascenseur d'un bloc d'éclairage de sécurité.

N. CAUDERLIER

24. Nous recommandons pour l'isolation de la sous-toiture un matériau de classe A0 muni d'un pare-vapeur incombustible.

M. VAN LOIPAAL

25. Nous recommandons que les faux-plafonds présentent une stabilité au feu de 1/2 heure.

26. Les garages doivent être munis d'une ventilation suffisante donnant directement vers l'extérieur.

Portes avec grille.


27. Les installations suivantes doivent faire l'objet d'une réception et d'un contrôle périodique :

- électricité et éclairage de sécurité
- matériel de lutte contre l'incendie
- installation de gaz
- installation de chauffage

→ SYNDIC

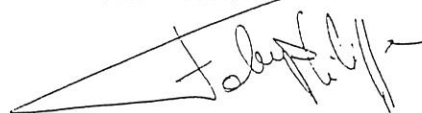
## I - CONCLUSIONS:

Le Service Incendie remet un avis FAVORABLE à l'octroi du permis de bâtir pour autant que les prescriptions décrites au point H ci-dessus soient réalisées et pour autant que les indications relatives à la prévention contre l'incendie figurant sur les plans étudiés soient respectées.



D. DE ZUTTER  
Capitaine  
Centre de Secours de Wavre

P. FABRY  
S. Lieutenant  
Centre de Secours de Wavre





# ANNEXE 5 : REACTION AU FEU DES MATERIAUX

## 0 GENERALITES

### 0.1 Objet

Cette annexe fixe la classification, en matière de réaction au feu, des matériaux de construction ou d'aménagement, utilisés dans les bâtiments.

### 0.2 Domaine d'application

Ce règlement s'applique aux BE, BM, BB d'une capacité d'occupation de plus de 10 personnes. Les conditions énoncées s'appliquent aux nouveaux bâtiments.

## 4 PAROIS DES LOCAUX

Les exigences sont reprises au tableau 3 :

# 1 BIJLAGE 5 : REACTIE BIJ BRAND VAN DE MATERIALEN

## 0 ALGEMEEN

### 0.1 Doel

Deze bijlage bepaalt de classificatie inzake reactie bij brand van materialen gebruikt bij de constructie en de inrichting van gebouwen.

### 0.2 Toepassingsgebied

Deze reglementering geldt voor HG, MG en LG met een bezetting van meer dan 10 personen. De gestelde eisen gelden voor nieuwe gebouwen.


## 4 WANDEN VAN LOKALEN

De eisen zijn vermeld in tabel 3 :

Tab. 3

	Revêtements de sol Vloerbedekkingen	Revêtements de paroi verticale : Bekledingen van verti- cale wanden	Plafonds et faux- plafonds : Plafonds en valse plafonds	
Locaux et espaces techniques				Technische lokalen en ruimten
Parkings				Parkeerplaatsen
Cuisines collectives				Collectieve keukens
Salles de machines et gaines				Machineruimten en schachten
- d'ascenseurs et monte-charge	A0	A0	A0	- van de liften en goederenliften
- de paternosters, transporteurs à conteneurs et monte-charge à chargement et déchargement automatique				- van paternosterliften, containertransport en goederenliften met laad- en losautomatische
- d'ascenseurs hydrauliques				- hydraulische liften
Cages d'escaliers intérieures (y compris : sas et piliers)				Binnentrappehuizen (met inbegrip van sassen en overlopen)
Chemins d'évacuation	A2	A1	A1	Evacuatiewegen
Piliers et cabines d'ascenseurs et de monte-charge				Overlopen, liftkooien en goederenliften
Cuisines particulières : à l'exception des BE				Huiskukens, behalve in de LG
Salles	A3	A2	A1	Zalen
Autres locaux non mentionnés ci-dessus				Alle andere lokalen die hierboven niet vermeld werden
- dans les BE	A3	A3	A2	- in de XG
- dans les BM			A2	- in de XM
- dans les BB			A2	- in de LG

Enregistré *Nouf* Rôle *Nouf* Renvoi  
à Vielsalm vol. 31 fol. 60 case 13  
le - 9 AVR. 1997  
Reçu *M. le Juge*  
Le Receveur, a  
(1000)

  
Cl. CHARLIER

ANNEXE

# COMMUNE DE RIXENSART



à l'acte n° 2314... du 26/3/1997

Section : B/4, 2ème div

Numéros: partie des 1320, 1321 et 1322.

Echelle : 1/250

Contenance : 12a 70ca

levé et dressé par: Claude PETRE

Géomètre-Expert Immobilier  
chemin du Gros Tienne, 42 - 1380 Lasne  
02.654.05.28 fax 653.82.34

## Procès-Verbal de Mesurage

L'an mil neuf cent nonante six, le mardi 12 février  
Je soussigné Claude PETRE, Géomètre-Expert Immobilier, légalement  
admis et assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première  
Instance séant à Bruxelles, domicilié chemin du gros tienne, 42  
à 1380 Lasne (Ohain)

Agissant à la requête de la s.a. SELCO, 9 avenue Scheitler à 1150  
Bruxelles, déclare avoir procédé ce jour au mesurage d'une  
parcelle de terrain sise sous la Commune de Lasne, cadastrée ou  
l'ayant été Section B/4, partie des numéros 1320, 1321 et 1322.  
Elle est délimitée par les bornes représentées par de petits  
carrés au plan ci-contre, et l'immeuble n°23.

Elle est destinée à la construction d'un immeuble à appartements  
dont les zones privatives par appartements et la superficie de  
co-propriété se répartissent comme suit:

**21.2: 144m<sup>2</sup>, 21.1: 144m<sup>2</sup>, 19.2: 164m<sup>2</sup>, 19.1: 144m<sup>2</sup>, 17: 113m<sup>2</sup>  
superficie de co-propriété: 5a 61ca.**

La parcelle figurée par un liseré jaune contient en superficie:

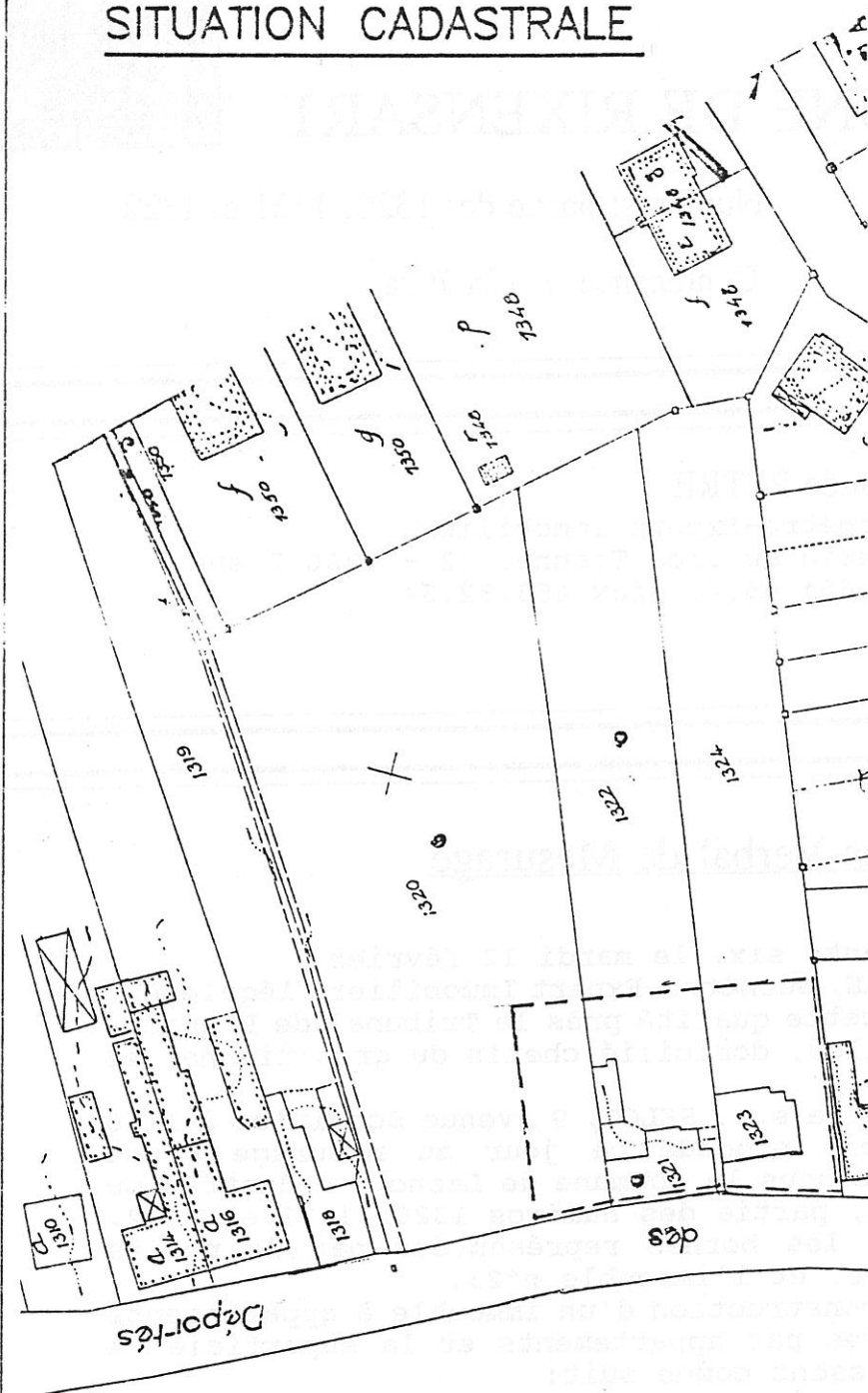
### DOUZE ARES SEPTANTE CENTIARES

En foi de quoi, j'ai dressé et signé le présent procès-verbal de  
mesurage à la date que dessus pour servir et valoir ce que de  
droit.

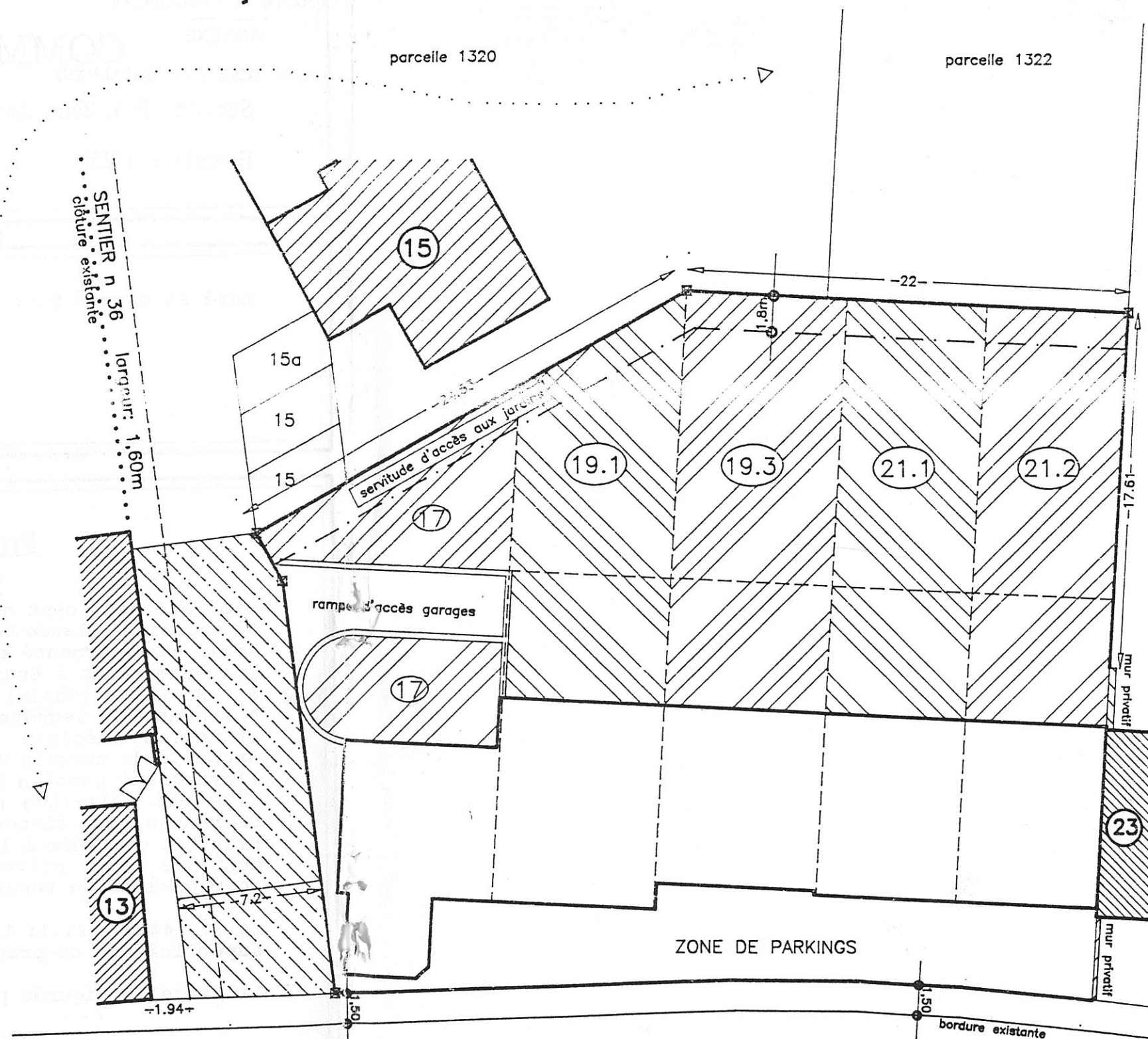
Le géomètre

N.B. Les mentions cadastrales ne sont données qu'à titre  
indicatif, sans garantie.

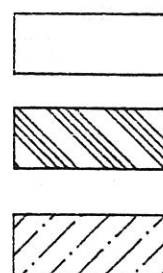
# SITUATION CADASTRALE



ECHELLE: 1/1.000



parcelle 1324  
KUMPS-LEFEVER  
25 des déportés  
1332 Rixensart



servitude d'accès  
aux jardins

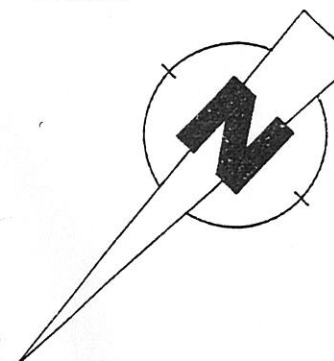
jardins et terrasses privés

superficie: 1a 63ca  
servitude de passage au profit des  
immeubles à appartements à construire

Enregistré au Rôle des Renvois  
à Vielsalm vol. 32 fol. 50 case 12  
le 9 AVR. 1997  
Reçu M. le Receveur.

(1000)

Cl. CHARLIER



RUE  
DES  
DEPORTES

Handwritten signature.

