

RESIDENCE LE VAL Riant

Bloc IV du Domaine du Val Riant
Chaussée de Namur 32-34
1400 Nivelles
0808.260.121

*Statuts coordonnés en vertu de la loi du 2 juin 2010
modifiée par la loi du 15 mai 2012*

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 46 bus 301
8630 Veurne
RPR Veurne
BTW BE837.611.133
www.aanpassen-basisakte.be

ACTE DE BASE.

Devant Maître Jacques VAN WETTER, Notaire à Ixelles.

A Bruxelles, Place Bara - Tour du Midi.

A COMPARU :

La « CAISSE NATIONALE DES PENSIONS POUR EMPLOYÉS » Etablissement d'intérêt public, institué auprès du Ministère du Travail et de la Prévoyance Sociale, établie à Saint-Gilles-Bruxelles, Tour du Midi, Place Bara.

Créée en vertu de la Loi du dix-huit juin mil neuf cent trente, modifiée par celles du douze juillet mil neuf cent cinquante-sept, du vingt-deux février mil neuf cent soixante, du trois avril mil neuf cent soixante-deux et celle du treize juin mil neuf cent soixante-six, relatives à la pension de retraite et de survie des employés.

Ici représentée par :

Monsieur Georges MAL, Administrateur Général de la « Caisse Nationale des Pensions pour Employés », demeurant à Pont-à-Celles, rue Saint-Antoine, numéro 66 bis.

Agissant en sa qualité d'Administrateur Général et conformément aux dispositions de l'article dix de la Loi du vingt-cinq avril mil neuf cent soixante-trois, rendue applicable à la "Caisse Nationale des Pensions pour Employés" par l'Arrêté Royal du quinze janvier mil neuf cent soixante-cinq et en vertu de la décision du Conseil d'Administration, prise en sa séance du vingt-cinq janvier mil neuf cent soixante huit.

Laquelle comparante a requis Maître Jacques Van Wetter, notaire soussigné, par l'organe de son représentant prénommé, de dresser l'acte de base de l'immeuble, dont il sera question ci-après.

Cet acte de base est divisé en sept chapitres, étant :

CHAPITRE UN - EXPOSE.

CHAPITRE DEUX - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

CHAPITRE TROIS - IDENTIFICATION DES APPARTEMENTS ET EMPLACEMENTS DE PARKING.

CHAPITRE QUATRE - CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES.

CHAPITRE CINQ - CONTRAT DE VENTE.

CHAPITRE SIX - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE SEPT - DIVERS.

CHAPITRE UN

EXPOSE

1. DESCRIPTION DU BIEN.

La Caisse Nationale des Pensions pour Employés est propriétaire de l'immeuble ci-après :

COMMUNE DE NIVELLES.

Un immeuble à appartements, emplacements de garage et de parking, constituant le Bloc IV du "Domaine du Val Riant", en construction sur une parcelle de terrain, à front de la Nouvelle Route de Namur et de l'Ancienne Chaussée de Namur, où elle présente, d'après mesurage, des façades respectives de cinquante-deux mètres quarante-deux centimètres et de quarante-six mètres quarante-quatre centimètres, cadastrée ou l'ayant été section C, partie du numéro 562/a, contenant en superficie, d'après mesurage, trente-neuf ares, nonante-six centiares, soixante dixmilliares.

Cet immeuble comportera des sous-sols, un rez-de-chaussée, un étage-type, se reproduisant aux premiers, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages et un étage technique.

MESURAGE - PLAN.

La parcelle de terrain ci-avant décrite figure sous liséré rouge au plan avec procès-verbal de mesurage, dressé le quatre décembre mil neuf cent soixante-sept par Monsieur Willy PARE, géomètre expert immobilier, à Nivelles, lequel plan est resté annexé à un acte de vente, reçu par le Notaire Jacques Van Wetter, prénommé, le six février mil neuf cent soixante-huit.

2. ORIGINE DE PROPRIETE.

La Caisse Nationale des Pensions pour Employés est propriétaire dudit immeuble pour l'avoir acquis, tant le terrain que les constructions à ériger, de la Société Coopérative "LOGECO" à Nivelles, aux termes d'un acte de vente, reçu par le Notaire Jacques Van Wetter, prénommé, le six février mil neuf cent soixante-huit, dont une expédition est soumise à la transcription au premier bureau des hypothèques de Nivelles.

Quant à la Société Coopérative "Logeco", elle en était propriétaire, savoir :

a) le terrain pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de la Commission d'Assistance Publique de la Ville de Nivelles, aux termes d'un acte, reçu par le Notaire Jacques Van Wetter, prénommé, le trente et un août mil neuf cent soixante-six, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles, le vingt- trois septembre mil neuf cent soixante-six, volume 247, numéro 22.

b) les constructions comme devant les faire ériger ses frais.

La Commission d'Assistance Publique de la ville de Nivelles a déclaré, dans l'acte de vente susmentionné, qu'elle était propriétaire du bien vendu depuis un temps immémorial et qu'elle en avait eu la paisible jouissance depuis plus de trente ans.

3. CONDITIONS SPECIALES FIGURANT DANS LES TITRES DE PROPRIETE.

L'acte reçu par Maître Jacques Van Wetter, notaire prénommé, en date du six février mil neuf cent soixante-huit, ci-avant mentionné, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

"La société venderesse déclare que son titre de 'propriété, étant l'acte de vente susmentionné, reçu le notaire Jacques Van Wetter, à Ixelles, le trente et un août mil neuf cent soixante-six, stipule ce qui suit :

1/ Il est expressément convenu que la Commission venderesse pourra invoquer le droit de rétrocession si la Société acquéreur destinait le terrain, objet du présent acte, à toute autre fin que la construction d'habitations et de logements sociaux.

2/ Il est ici donné à connaître que le plan particulier d'aménagement numéro 18 de la Ville de Nivelles prévoit les prescriptions urbanistiques suivantes :

"ARTICLE 1. - DESTINATION.

a) Zone résidentielle.

Zone de construction d'immeubles à appartements multiples réservée exclusivement à la résidence, garages privés et locaux d'utilité publique.

b) zone commerciale.

Seul le commerce de produits de première nécessité est autorisé.

ARTICLE 2.- IMPLANTATION.

Telle que figurée au plan.

ARTICLE 3.- GABARIT.

a) Zone résidentielle.

Maximum trente-trois mètres cinquante centimètres (33,50m) de hauteur par rapport au niveau du trottoir de l'ancienne route de Namur, soit dix niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

b) Zone Commerciale.

Maximum onze mètres (11m) de hauteur par rapport au niveau du trottoir de l'ancienne route de Namur soit deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée commercial.

ARTICLE 4. - TOITURE.

Pour les deux zones plate-forme.

ARTICLE 5. - MATERIAUX DE PAREMENT.

pour les deux zones :

Tonalité claire pour l'ensemble des façades. Les matériaux dominant seront la pierre blanche similaire agrémentée de pierre bleue, moëllons, schistes et briques de parement.

ARTICLE 6. - ZONE DE REcul.

a) Le tiers au moins de la surface de la zone de recul sera planté. Les plantations ne dépassent pas quatre-vingt centimètres (80 cm) de haut.

b) Les réclames de quelque nature qu'elles soient y sont prosrites de même que toute construction pouvant nuire à la visibilité ou à la beauté de la voie publique. Cependant en ce qui concerne la zone commerciale du plan, la publicité et l'affichage sont autorisés dans le respect du règlement communal sur la bâtisse et la matière (voir circulaire du vingt-quatre décembre mil neuf cent soixante).

c) Accès garages.

Les pentes d'accès ne pourront dépasser quinze pour cent.

"ARTICLE 7 - ZONE VERTE.

Cette zone est réservée exclusivement à l'établissement d'un parc.

ARTICLE 8.

Sur proposition du Collège Echevinal, Monsieur le Ministre des Travaux Publics et de la Reconstruction peut accorder des dérogations aux présentes prescriptions.

"La Caisse acquéreur sera subrogée dans tous les droits et obligations de la société venderesse, résultant des conditions spéciales ci-dessus mentionnées.

"Reventes et locations.

"Il est, en outre, convenu entre parties ce qui suit :

1° Les biens faisant l'objet de la présente vente sont destinés, en ordre principal, à la revente par appartements avec leurs caves, garages et emplacements de parking, et en ordre subsidiaire à la location.

2° La Caisse acquéreur s'oblige, par conséquent, à placer, endéans les trois mois des présentes, les "dits biens sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en faisant dresser un acte de base, qui contiendra, outre le statut réel de l'immeuble, le règlement de copropriété et les conditions générales de vente, aux futurs acquéreurs de parties privatives.

3° Cet acte de base sera dressé par le Notaire Jacques Van Wetter, soussigné.

4° En outre, dans le cadre de la présente opération Logeco aura la charge exclusive de la vente

"et de la location des appartements, garages et autres parties privatives du complexe à ériger et ce, aux conditions et dans les délais ci-après déterminés.

10° Il est expressément stipulé que les appartements et garages qui feront partie du complexe ci-avant décrit ne pourront être vendus ou loués qu'à des coopérateurs "B" de la société coopérative "Logeco", prédésignée.

En conséquence, la Caisse Nationale des Pensions pour Employés s'oblige, tant pour elle-même que pour ses ayants-droit à tous titres, à imposer à tout "acquéreur ou locataire d'appartement ou de garages, "tant dans les conventions sous seing privé que dans

les actes authentiques à intervenir, l'obligation de "devenir coopérateur "B" de la susdite société coopérative "Logeco" sous peine de résolution de la vente "ou de la location.

Tout acquéreur devra, lors de la signature de l'acte authentique de vente, justifier de sa qualité coopérateur de la société.

Cette obligation étant imposée dans le but de créer un "fond commun" pour la mise en état et l'entretien de l'ensemble urbanistique, dénommé "Domaine du Val Riant", dont le complexe prédécrit fait partie, cette obligation sera incluse dans les stipulations des actes de base des immeubles composant cet "ensemble."

CHAPITRE DEUX

DIVISION DE L'IMMEUBLE

Les plans des constructions à ériger ont été dressés par Monsieur Georges Hullaert, architecte, demeurant à Rosières (Rixensart), 60, rue Rosier-Bois.

Les dits plans ont été soumis aux services des bâtiments et autres services compétents en la matière, et le permis de bâtir a été délivré en date du treize novembre mil neuf cent soixante-sept.

Un jeu des dits plans, dûment signés par Monsieur l'Architecte Hullaert, resteront ci-annexés, après avoir été signés "ne par le représentant de la Caisse Nationale des Pensions pour Employés et Nous, Notaire.

La Caisse Nationale des Pensions pour Employés déclare, par l'organe de son représentant, vouloir placer l'immeuble à construire, ainsi que le terrain, sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

La division de l'immeuble se fait sur base des plans ci-avant mentionnés, ainsi qu'il suit :

DESCRIPTION DES PLANS.

PLAN NUMERO UN.

Le plan numéro un est le plan d'implantation des constructions à ériger.

PLAN NUMERO DEUX.

Le plan numéro deux est le dessin des sous-sols.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES GENERALES CI-APRES.

Une cour basse avec escalier d'accès, une cabine haute tension, une chaufferie, des dégagements, une réserve. La rampe d'accès vers les garages.

Observation.

Les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel de la portion, se trouvant au sous-sol, de la rampe d'accès vers les emplacements de garages, sont à charge des emplacements de garages numéros un à cinquante cinq des sous sols, chacun à concurrence des quotités leur attribuées dans les parties communes spéciales "C", dont question ci-après.

B. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES "I" CI-APRES, teintées en rouge au plan susmentionné et desservant les appartements des types A, B, C, D:

L'escalier avec sa cage.

Les ascenseurs avec leur cage.

Deux locaux vide poubelles.

Deux locaux pour compteurs.

Deux locaux pour voitures d'enfants.

C. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES "II" CI-APRES, teintées en bleu au plan susmentionné et desservant les appartements des types E, F, G, H:

L'escalier avec sa cage.

Les ascenseurs avec leur cage.

Deux locaux vide-poubelles.

Deux locaux pour compteurs.

Deux locaux pour voitures d'enfants.

D. LES PARTIES SPECIALES "III" CI-APRES. teintées en jaune au plan susmentionné et desservant les emplacements de garage, situés dans les sous-sols:

L'entrée.

L'aire de circulation et de manœuvres.

E. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

- Nonante-huit caves, numérotées de un à nonante-huit.

- Cinquante-cinq emplacements de garage, numérotés de un à cinquante-cinq, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de garage proprement dit, tel qu'il figure au plan susmentionné ; la surface et la configuration exacte de chaque emplacement seront indiquées au moyen de bandes de peinture, qui seront tracées sur le sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

- Six/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.

- Un/cinquante-cinquième des parties communes spéciales.

PLAN NUMERO TROIS.

Le plan numéro trois est le dessin du rez-de-chaussée.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES GENERALES CI-APRES.

Les trottoirs.

Un passage pour piétons.

Les entrées.

La conciergerie comprenant : un hall, un living, une cuisine, une chambre, un water-closet, une salle de bains.

La rampe d'accès et les aires de manœuvre des emplacements de parking.

La portion se trouvant au rez-de-chaussée de la rampe d'accès vers les emplacements de garage du sous-sol.

Observations.

Les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel de la rampe d'accès et des aires de manœuvre et des emplacements de parking seront à charge des dits emplacements de parking, chacun à concurrence de un/cinquante-deuxième.

Le bon entretien et les modalités d'utilisation des emplacements de parking intéressant l'ensemble des copropriétaires, les décisions relatives au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement éventuel des rampes d'accès, aires de manœuvre et emplacements de parking, dont il s'agit, de même que les décisions relatives à l'aménagement de ces emplacements de parking, seront prises par l'Assemblée Générale des Copropriétaires, à la simple majorité des voix.

La portion, se trouvant au rez-de-chaussée, de la rampe d'accès vers les emplacements de garage, sis dans les sous-sols, servira également d'accès aux emplacements de parking du « Bloc III » du Complexe du Val Riant, indiqué au plan d'implantation ci-dessus mentionné.

Il est, par conséquent, dès à présent, créé, sur cette portion de la rampe d'accès et au profit des emplacements de parking du "Bloc III" ci-avant mentionné, une servitude de passage, permettant aux utilisateurs des dits emplacements de parking de les atteindre avec leurs véhicules.

Cette servitude subsistera tant que les emplacements de parking, au profit desquels elle est créée, existeront.

Cette servitude est constituée, à titre gratuit; toutefois, les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel de cette portion de la rampe d'accès, seront à charge de l'ensemble des utilisateurs, chaque emplacement de garage ou de parking y

contribuant proportionnellement en fonction du nombre total d'emplacements de garage ou de parking desservis.

B. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES "I" CI-APRES, teintées en rouge au plan susmentionné.

Le porche.

Le hall d'entrée.

L'escalier avec sa cage.

Les ascenseurs avec leur cage.

Le palier.

C. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES "II" CI-APRES, teintées en bleu au plan susmentionné.

Le porche.

Le hall d'entrée.

L'escalier avec sa cage.

Les ascenseurs avec leur cage.

Le palier.

D. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

- Cinquante-deux emplacements de parking, numérotés de un à cinquante-deux, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit, tel qu'il figure au plan susmentionné ; la surface et la configuration exacte de chaque emplacement seront indiquées au moyen de bandes de peinture, qui seront tracées sur le sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les trois, cinquante centièmes/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.

- Un appartement de type "A", étant le premier appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall, un living, une cuisine, une chambre, un dégagement, un water-closet, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- Les quatre-vingt-quatre/dixmillièmes des parties communes générales, dont le terrain.

- Les quatre-vingt-quatre/quatre mille sept cent soixante-sixièmes des parties communes spéciales.

- Un appartement de type B, étant le premier appartement à partir de la droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine, un living, deux chambres, un dégagement, un water-closet, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent un/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.

Les cent un/quatre mille sept cent soixante-sixièmes indivis des parties communes spéciales "I".

- Un appartement de type C, étant le deuxième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living, une cuisine, une chambre, un dégagement, un water-closet, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quatre-vingt-deux/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
Les quatre-vingt-deux/quatre mille sept cent soixante-sixièmes des parties communes spéciales « I ».

- Un appartement de type D, étant le deuxième appartement à partir de la droite, en regardant l'immeuble, tourné vers la façade arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine, un living, deux chambres, un dégagement, un water-closet, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les nonante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
Les nonante-neuf/quatre mille sept cent soixante sixièmes indivis des parties communes spéciales « I ».

- Un appartement de type E, étant le troisième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble, tourné vers la façade avant, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living, une cuisine, une chambre, un dégagement, un water-closet, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quatre-vingt-deux/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
Les quatre-vingt-deux/quatre mille sept cent vingt-deuxièmes indivis des parties communes spéciales "II".

- Un appartement de type F, étant le troisième appartement à partir de la droite, en regardant l'immeuble, tourné vers la façade arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine, un living, deux chambres, un dégagement, un water-closet, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les nonante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
Les nonante-neuf/quatre mille sept cent vingt- deuxièmes indivis des parties communes spéciales « II ».

- Un appartement de type H, étant le quatrième appartement à partir de la droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine, un living, deux chambres, un dégagement, un water-closet, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent huit/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
Les cent huit/quatre mille sept cent vingt-deuxièmes indivis des parties communes spéciales "II".

PLAN NUMERO QUATRE.

Le plan numéro quatre est le dessin :

a) de l'étage type, qui se reproduit aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages.

b) de l'étage technique.

I. Dessin de l'étage type.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES "I" CI-APRES. teintées en rouge au plan susmentionné :

L'escalier avec sa cage.

Les ascenseurs avec leur cage.

Le palier.

B. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES "II" CI-APRES, teintées en bleu au plan susmentionné

L'escalier avec sa cage.

Les ascenseurs avec leur cage.

Le palier.

C. LES PARTIES PRIVATIVES CI-APRES.

- Un appartement de type A, étant le premier appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse et armoire sur cette terrasse, deux chambres avec terrasse, un dégagement, un water-closet, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent un/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
Les cent un/quatre mille sept cent soixante-sixièmes indivis des parties communes spéciales « I ».

- Un appartement de type B, étant le premier appartement à partir de la droite, en regardant l'immeuble, tourné vers la façade arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine avec terrasse et armoire sur cette terrasse, un living avec terrasse, deux chambres avec terrasse, un dégagement, un water-closet, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent un/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
Les cent un/quatre mille sept cent soixante-sixièmes indivis des parties communes spéciales « I ».

- Un appartement de type C, étant le deuxième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, comprenant :

a) en propriété privative exclusive :

Un hall, une cuisine avec terrasse et armoire sur cette terrasse, un living avec terrasse, deux chambres avec terrasse, un dégagement, un water-closet, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les nonante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
Les nonante-neuf/quatre mille sept cent soixante-sixièmes indivis des parties communes spéciales « I ».

- Un appartement de type D, étant le deuxième appartement à partir de la droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine avec terrasse et une armoire sur cette terrasse, un living avec terrasse, deux chambres avec terrasse, un dégagement, un water-closet, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les nonante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
Les nonante-neuf/quatre mille sept cent soixante-sixièmes indivis des parties communes spéciales « I ».

- Un appartement de type E, étant le troisième appartement partir de la gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine avec terrasse et une armoire sur cette terrasse, un living avec terrasse, deux chambres avec terrasse, un dégagement, un water-closet, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les nonante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain.
Les nonante-neuf/quatre mille sept cent vingt-deuxièmes indivis des parties communes spéciales « II ».

- Un appartement de type F, étant le troisième appartement à partir de la droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine avec terrasse et une armoire sur cette terrasse, un living avec terrasse, deux chambres avec terrasse, un dégagement, un water-closet, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les nonante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain. Les nonante-neuf/quatre mille sept cent vingt-deuxièmes indivis des parties communes spéciales "II".

- Un appartement de type G, étant le quatrième appartement à partir de la gauche, en regardant l'immeuble, tourné vers la façade avant, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine avec terrasse et une armoire sur cette terrasse, un living avec terrasse, une chambre avec terrasse, une salle de bains avec water-closet, un dégagement.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les soixante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain. Les soixante-neuf/quatre mille sept cent vingt-deuxièmes indivis des parties communes spéciales "II".

- Un appartement de type H, étant le quatrième appartement à partir de la droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, une cuisine avec terrasse et une armoire sur cette terrasse, un living avec terrasse, une chambre avec terrasse, un dégagement, un water-closet, une salle de bains, une seconde chambre, une troisième chambre avec terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent trente-six/dixmillièmes indivis des parties communes générales, dont le terrain. Les cent trente-six/quatre mille sept cent vingt-deuxièmes indivis des parties communes spéciales « II ».

II. Dessin de l'étage technique.

On y remarque :

A. LES PARTIES COMMUNES GENERALES SUIVANTES

La partie de la toiture surplombant le onzième étage.

Un local à usage de séchoir

B. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES "I" CI-APRES, teintées en rouge au plan susmentionné

L'escalier avec sa cage.

Le palier.

La machinerie des ascenseurs.

C. LES PARTIES COMMUNES SPECIALES « I » CI-APRES, teintées en bleu au plan susmentionné

L'escalier avec sa cage.

Le palier.

La machinerie des ascenseurs.

Observations.

Le constructeur se réserve le droit, sans avoir à obtenir l'autorisation des copropriétaires, de déplacer la chaufferie, prévue dans les sous-sols, à étage technique.

Dans cette éventualité, le local prévu pour cette chaufferie pourra éventuellement empiéter sur le local à usage de séchoir ci-avant prévu, dont la superficie se verra ainsi diminuée. Le local primitivement prévu dans les sous-sols pour recevoir la chaufferie, sera affecté à un autre usage commun, qui sera déterminé par le constructeur et dont la description et les modalités d'utilisation feront l'objet d'un acte de base complémentaire, qui sera dressé par le Notaire Jacques Van Wetter, prénommé, à la requête de la Caisse Nationale des Pensions pour Employés.

PLAN NUMERO CINQ.

Le plan numéro cinq est le dessin d'une coupe transversale de l'immeuble.

PLAN NUMERO SIX.

Le plan numéro six est le dessin de la façade Ouest de l'immeuble.

PLAN NUMERO SEPT.

Le plan numéro sept est le dessin de la façade Est de l'immeuble.

PLAN NUMRO HUIT.

Le plan numéro huit est le dessin de la façade Sud de l'immeuble.

PLAN NUMERO NEUF.

Le plan numéro neuf est le dessin de la façade Nord de l'immeuble.

CHAPITRE TROIS :

IDENTIFICATION DES APPARTEMENTS - EMBLEMENTS DE GARAGE ET DE PARKING ET CAVES.

Sous-sols.

Les emplacements de garage numéro un à cinquante-cinq.

Les caves numéros un à nonante-huit.

Rez-de-chaussée.

Les emplacements de parking numéros un à cinquante-deux.

Le premier appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement A/rez".

Le premier appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement B/rez".

Le deuxième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement C/rez".

Le deuxième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement D/rez".

Le troisième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement E/rez".

Le troisième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement F/rez".

Le quatrième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement H/rez".

Premier étage.

Le premier appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement A/l".

Le premier appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé appartement B/l".

Le deuxième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement C/1".

Le deuxième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement D/1".

Le troisième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement E/l".

Le troisième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement F/l".

Le quatrième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement G/1".

Le quatrième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé appartement H/l".

Deuxième étage.

Le premier appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement A/2".

Le premier appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé "appartement B/2".

Le deuxième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé "appartement C/2".

Le deuxième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé "appartement D/2".

Le troisième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé "appartement E/2".

Le troisième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé "appartement F/2".

Le quatrième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé « appartement G/2 ».

Le quatrième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement H/2".

Troisième étage.

Troisième étage.
Le premier appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement A/3".

Le premier appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé "appartement B/3".

Le deuxième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement C/3'.

Le deuxième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé "appartement D/3".

Le troisième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement E/3".

Le troisième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement F/3".

Le quatrième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement G/3".

Le quatrième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement H/3".

Quatrième étage.

Quatrième étage.
Le premier appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé appartement A/4".

Le premier appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement B/4".

Le deuxième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé "appartement C/4".

Le deuxième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement D/4".

Le troisième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement E/4".

Le troisième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement F/4".

Le quatrième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé appartement G/4".

Le quatrième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement H/4".

Cinquième étage.

Cinquième étage.
Le premier appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement A/5".

Le premier appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé appartement B/5".

Le troisième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement E/8".

Le troisième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé appartement F/8".

Le quatrième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement G/8".

Le quatrième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement H/8".

Neuvième étage

Le premier appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé appartement A/9".

Le premier appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement B/9".

Le deuxième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement C/9".

Le deuxième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé "appartement D/9".

Le troisième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement E/9".

Le troisième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement F/9".

Le quatrième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement G/9".

Le quatrième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé appartement H/9".

Dixième étage.

Le premier appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement A/10".

Le premier appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé "appartement B/10".

Le deuxième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade dénommé " appartement C/10".

Le deuxième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement D/10".

Le troisième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement E/10".

Le troisième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement F/10".

Le quatrième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement G/10".

Le quatrième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement H/10".

Onzième étage.

Le premier appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement A/11".

Le premier appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement B/11".

Le deuxième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement C/11".

Le deuxième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement D/11".

Le troisième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé " appartement E/11".

Le troisième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé " appartement F/11".

Le quatrième appartement à partir de l'extrémité gauche, en regardant l'immeuble tourné vers la façade avant, dénommé "appartement G/11".

Le quatrième appartement à partir de l'extrémité droite, en regardant l'immeuble tourné vers la façade arrière, dénommé "appartement H/11".

CHAPITRE QUATRE :

CONDITIONS SPECIALES SERVITUDES.

1. DIVISION - RESERVE MODIFICATIONS - PLANS.

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé des parties privatives qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire, de parties communes spéciales, attribuées aux appartements de type A, B, C et D, de parties communes spéciales "II", attribuées aux appartements de type E, F, G et H, de parties communes spéciales "III", attribuées aux emplacements de garage des sous-sols, et de parties communes générales, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction, et attribuées aux locaux privatifs comme déterminé ci-dessus.

La quote-part de chacun des propriétaires de locaux privatifs, dans les diverses parties communes générales, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en dixmillièmes, pour former un total de dix mille/dixmillièmes pour l'ensemble de l'immeuble.

Il est, en outre, attribué :

- a) une quotité des parties communes spéciales "I" aux appartements de type A, B, C et D.
- b) une quotité des parties communes spéciales "II" aux appartements de type E, F, G et H.
- c) une quotité des parties communes spéciales "III" aux emplacements de garage des sous-sols.

Les appartements et emplacements de garage et de parking se voient attribuer le nombre de dixmillièmes préindiqués.

Le nombre de dixmillièmes, ainsi possédés par chacun des copropriétaires, fixe sa contribution dans les charges communes générales, et la quotité possédée dans les parties communes spéciales fixe sa contribution dans les charges, afférentes à ces parties communes spéciales.

Ce nombre de dixmillièmes est déterminé, tant par la surface utile et l'importance des locaux privatifs, que par leur valeur.

Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

La Caisse Nationale des Pensions pour Employés se réserve le droit de diviser autrement que ci-dessus un ou plusieurs étages, si elle le juge utile pour la vente, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais il ne pourra jamais y avoir plus de sept parties privatives pour le rez-de-chaussée et huit parties privatives pour les premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages.

Il est toutefois stipulé que les quotités indivises ci-avant attribuées aux parties privatives formant l'ensemble d'un étage, ne subiront aucun changement par étage; la quotité indivise afférente à la partie vendue suivant de nouveaux plans qui seraient établis sera fixée dans l'acte de vente.

Il est convenu que l'architecte peut, au cours de la construction, apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art et créer notamment tous passages et aéras non prévus aux susdits plans, et qui s'avéreraient nécessaires ; en cas de nécessités techniques, créer des parties privatives à partir des parties communes et inversement, déplacer ou modifier la disposition des emplacements de garage et de parking.

Les cotes figurant aux plans sont celles entre maçonneries, plafonnage non compris. Elles ne sont données qu'à titre de renseignements ; une tolérance de cinq pour cent est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité. Si la différence était supérieure à cinq pour cent, elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action en

résolution (sauf si elle dépassait dix pour cent en cotes ou en surface en moins), mais elle servirait de base au calcul de l'indemnité, qui serait à accorder, proportionnellement à la différence de surface bâtie entre les cinq pour cent tolérés et la situation révélée par l'exécution.

On tiendra compte, dans ce calcul, de la surface totale bâtie privative de l'appartement, telle qu'elle figure au plan et de la surface totale privative réellement exécutée, en prenant pour base le prix l'appartement, fixé à l'acte authentique de vente ; l'indemnité sera donc calculée par une simple règle de trois.

2. ETAT DESCRIPTIF.

La Société Coopérative "Logeco", de laquelle la Caisse Nationale des Pensions pour Employés a acquis l'immeuble, faisant l'objet du présent acte de base, a fait établir une description des travaux à effectuer et des matériaux à employer pour les parties communes et privatives. Un exemplaire de cette description restera ci-annexé et est signé "ne varietur" par le représentant de la Caisse Nationale des Pensions pour Employés et Nous, Notaire.

La Société Coopérative pourra remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais la condition expresse que le coût des matériaux employés par elle en remplacement ne soit pas inférieur à celui des matériaux prévus, ce dont elle devra justifier.

3. TOITURE.

La toiture de l'immeuble est formée de terrasse. La toiture n'est pas accessible si ce n'est pour

réparation et pour l'entretien des parties communes qui y débouchent ou s'y trouvent, notamment les têtes des cheminées et les débouchés des ventilations, machineries des ascenseurs, ainsi qu'éventuellement les appareils de chauffage et autres parties communes.

4. CAVES.

Chacune des caves est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement. Une cave ne comporte pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement, dont la cave constitue une dépendance.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local, en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord de l'architecte de l'immeuble.

5. ZONES DE REcul ET DE VERDURE.

Les zones de recul et de verdure, imposées par le permis de bâtir, seront plantées et aménagées, suivant les prescriptions urbanistiques et autres, dans le cadre de l'ensemble du "Domaine du Val Riant".

L'entretien de ces parties communes se fera aux frais de la copropriété, comme charges communes générales et, en fonction de la répartition prévue entre les divers blocs à ériger, aux termes de l'acte de vente susmentionné, reçu par le notaire Jacques Van Wetter, prénommé, le six février mil neuf cent soixante-huit, soit à concurrence d'un/sixième par les Blocs II, III et IV et par le complexe commercial et à concurrence de deux/sixièmes par le Bloc I.

6. EMPLACEMENTS DE GARAGE ET DE PARKING.

On ne pourra être propriétaire d'un emplacement de garage ou de parking sans être propriétaire d'un appartement de l'immeuble.

7. SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DE PERE DE FAMILLE.

La construction de l'immeuble, objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs qui le composent, qui peut constituer une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrées par les articles six cent nonante-deux et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduares, d'égouts, et cætera...;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne et cætera.)
- et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

L'immeuble, faisant l'objet du présent acte de base est destiné à former un ensemble urbanistique, comprenant quatre blocs d'appartements et un complexe commercial, que la Caisse Nationale des Pensions pour Employés et la Société Coopérative "Logeco", propriétaire du surplus du terrain, qui servira d'assiette audit complexe, se proposent de faire ériger, suivant le plan général d'implantation, faisant l'objet du plan numéro un, resté annexé aux présentes, sous réserve des modifications, qui pourraient être imposées ou autorisées par les autorités compétentes.

A cet effet, il a été inséré dans l'acte de vente susmentionné, reçu par le notaire Jacques Van Wetter, à Ixelles, le six février mil neuf cent soixante-huit, étant la vente par la Société Coopérative "Logeco" à la Caisse Nationale des Pensions pour Employés", ce qui suit :

SERVITUDES

La société venderesse déclare constituer, à titre servitude perpétuelle et gratuite, au profit et à charge du bien prédécrit vendu et des biens contigus, "restant appartenir à la venderesse, le passage de toutes canalisations, de gaines et conduits nécessaires à l'exécution et aux achèvements, tant des biens présentement vendus que des biens contigus, restant appartenir à la venderesse.

"En outre, la société venderesse déclare constituer une servitude de passage, à titre perpétuel et gratuit, au profit des biens contigus, lui restant appartenir, et ce, entre autres à l'effet d'accéder au parking pour voitures, de même que toutes autres servitudes qui se révéleraient nécessaires pour la création l'aménagement et l'utilisation des zones de non bâtisse, qui seraient affectées à l'usage commun des quatre blocs d'appartements et de la zone commerciale du complexe d'ensemble envisagé, ainsi que l'aménagement de la zone verte en parc : les frais d'aménagement, d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel de ces parties communes, affectées au service du complexe général, seront supportés par "chacun des blocs d'appartements II, III et IV, ainsi par le complexe qui constituera la zone commerciale, à concurrence d'un/sixième et par le bloc d'appartements numéro I, à concurrence de deux/sixièmes.

L'implantation des dites servitudes de passage, ainsi que la spécification du mode d'utilisation des zones de non bâtisse, dont question ci-avant, qui devront préalablement être soumis à la Caisse acquéreur et à la société venderesse et approuvés par elles, seront déterminées, pour l'ensemble du "Domaine du Val Riant", aux termes d'un acte authentique de constitution de servitude, qui interviendra entre les comparants aux présentes et leurs ayants-cause éventuels et sera dressé par le notaire Jacques Van Wetter, à Ixelles, à première requête de la société coopérative "Logeco".

En conséquence, les futurs acquéreurs d'une partie privative quelconque de l'immeuble, faisant l'objet du présent acte de base donnent, pour autant que de besoin, et par le seul fait de la signature de leur acte d'acquisition, procuration irrévocable avec faculté de substituer, à la Caisse Nationale des Pensions pour Employés pour signer en leurs lieu et place tout acte de constitution de servitude ou tout acte de base modificatif, qui s'avéreraient nécessaires en vertu de ce qui précède, de même que pour fixer, à titre définitif, la participation de chaque bloc (appartements ou complexe commercial) aux frais communs ci-avant mentionnés et décider les modalités d'administration, soit par le conseil des gérants de l'ensemble des blocs, soit par un gérant, spécialement désigné à cet effet, des parties

communes affectées au service du complexe général et pour établir éventuellement tout règlement de copropriété complémentaire nécessaire.
A ces effets, signer tous actes et faire généralement tout ce qui sera utile ou nécessaire.

CHAPITRE CINQ :

CONTRAT DE VENTE

1. NATURE DU CONTRAT A INTERVENIR POUR DEVENIR PROPRIETAIRE D'UN APPARTEMENT OU EMPLACEMENT DE GARAGE OU DE PARKING

L'amateur désireux d'être propriétaire d'un appartement ou d'un emplacement de garage ou de parking, doit conclure avec la Caisse Nationale des Pensions pour Employés une vente, ayant pour objet appartement ou l'emplacement de garage ou de parking, clé sur porte.

L'acte de vente, intervenu le six février mil neuf cent soixante-huit entre la Société Coopérative "Logeco" et la Caisse Nationale des Pensions pour Employés stipule que les appartements et les emplacements de garage ou de parking ne pourront être vendus ou loués qu'à des coopérateurs de la Société Coopérative "Logeco" à Nivelles, sous peine de résolution de la vente ou de la location.

Tout acquéreur ou locataire d'appartements, des emplacements de garage ou de parking, devra, lors de la signature de l'acte authentique de vente, justifier de sa qualité de coopérateur "B" de la Société Coopérative "Logeco".

La vente se fera sous la garantie ordinaire de droit, les biens étant vendus pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires avec les servitudes actives et passives et tous les droits et obligations, résultant du présent acte de base avec ses annexes, sans garantie concernant la contenance superficielle du terrain, la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fût-elle de plus d'un vingtième, fera profit ou perte pour l'acquéreur et ne donnera lieu à aucune répétition.

Les frais de vente, lesquels, sauf stipulation contraire, seront à charge de l'acquéreur, comprennent :

- a) droits d'enregistrement au profit de l'Etat actuellement douze francs cinquante centimes pour cent sur la partie du prix et les charges qui en font partie, se rapportant à l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve au jour de la vente.
- b) timbres de la minute, de la grosse et de l'expédition, les droits de rôles, frais de transcription au Bureau des Hypothèques et de l'inscription d'office et autres de conservation, fixés pour provision à deux mille cinq cents francs.
- c) les honoraires du Notaire, suivant le tarif légal.
- d) la taxe sur les contrats d'entreprise dans la mesure où la vente porte sur les constructions encore à ériger le jour de la vente.

2. PAIEMENT DU PRIX.

Le montant du prix de vente doit être payé par l'acquéreur, suivant les modalités prévues entre parties.

Toutes sommes devront être payées franches et exemptes de toutes retenues et d'impôts mis ou à mettre, en bonnes espèces, ayant cours légal en Belgique, entre les mains du vendeur.

Les obligations, contractées par les acquéreurs, sont solidaires et indivisibles entre eux, s'ils sont à plusieurs pour le même appartement ou emplacement de garage ou de parking, elles seront solidaires et indivisibles pour leurs héritiers ou ayants-cause.

Toute somme non payée à son échéance sera, à partir de celle-ci, productive, de plein droit et sans mise en demeure, par la seule échéance de son terme, d'un intérêt, net de tous impôts mis ou à mettre, au taux de sept et demi pour cent l'an, depuis l'échéance jusqu'au paiement.

En outre, après un commandement, resté infructueux durant trente jours, tout le montant du prix de vente, restant dû, au moment du commandement, sera, de plein droit, exigible et

productif d'intérêts, nets de tous impôts mis ou à mettre, au taux de sept et demi pour cent l'an depuis le commandement jusqu'au paiement.

Cette exigibilité sera acquise, même si les travaux ne sont pas arrivés au stade prévu pour rendre les paiements exigibles.

La raison en est que, dans un immeuble, divisé par appartements et garages, le défaut de paiement doit être sanctionné sévèrement, la carence dans les paiements risque de nuire à la collectivité en mettant la personne qui a pris l'initiative de l'opération dans des difficultés de trésorerie, la mettant dans l'impossibilité de régler régulièrement les entrepreneurs et les fournisseurs, ce qui peut donner lieu, soit à l'arrêt des travaux, soit au retard dans leur exécution.

Pour sûreté et garantie du paiement du solde du prix de vente, Monsieur le Conservateur des Hypothèques prendra, comme de droit et sauf dispense expresse, inscription d'office au profit du vendeur, ce qui conservera le privilège, l'hypothèque et l'action résolutoire.

L'acquéreur ne pourra aliéner, ni hypothéquer l'appartement ou l'emplacement de garage ou de parking avant d'avoir réglé intégralement le prix de vente.

Toutefois, si l'acquéreur était obligé, pour régler son prix, de recourir à un emprunt, la Caisse Nationale des Pensions pour Employés consentira à renoncer, au profit du créancier, à son privilège et à son action résolutoire et à lui céder son rang d'inscription, mais à la condition expresse que :

1° le montant des fonds empruntés soit suffisant pour permettre à l'acquéreur de payer intégralement le prix et les frais de son acquisition.

2° le bailleur de fonds accepte la délégation, donnée par l'acquéreur au profit de la Caisse Nationale des Pensions pour Employés, sur le montant emprunté, de manière telle que les fonds soient remis à cette dernière directement par le bailleur de fonds, au moment des échéances de prix.

En cas de défaut de paiement et après un commandement resté infructueux durant trente jours, la Caisse Nationale des Pensions pour Employés aura le droit, soit de demander la résolution de la vente avec dommages- intérêts, soit de poursuivre par toutes voies de droit et notamment la vente sur voie parée des biens vendus.

La Caisse Nationale des Pensions pour Employés aura également, dans ce cas, le droit de faire vendre tous biens meubles et immeubles de l'acquéreur, sans devoir justifier l'insuffisance de la valeur du bien hypothéqué et ce, par dérogation aux dispositions des articles quatre, six et sept de la loi du quinze mil huit cent cinquante-quatre, sur l'expropriation forcée et cela simultanément ou non avec la vente sur voie parée ou sur/saisie du bien hypothéqué.

3. REVISION DES PRIX.

La Caisse Nationale des Pensions pour Employés se réserve le droit de réviser le prix de vente fixé, suivant la formule prévue au cahier des charges de pour la construction d'immeubles à appartements multiples.

DUREE DES TRAVAUX - RETARD - CAS FORTUIT - FORCE MAJEURE.

La durée des travaux et par conséquent, le délai d'achèvement de la partie privative de l'appartement ou emplacement de garage ou de parking, sera fixe dans chaque contrat particulier.

En cas de force majeure ou de cas fortuit, parmi lesquels conventionnellement la grève, lock-out, la guerre, les troubles politiques ou sociaux, les pluies persistantes, les gelées et autres évènements indépendants des vendeurs, le délai d'achèvement sera reculé du nombre de jours, perdus par suite de ces évènements ou circonstances.

RECEPTIONS

La Caisse Nationale des Pensions pour Employés vend des éléments qui sont à construire ou, s'ils sont en construction, à parachever soit totalement, soit partiellement, comme il est dit ci-dessus.

L'exécution des constructions est assurée par les entrepreneurs et spécialistes de son choix.

Pour éviter des difficultés, il est nécessaire que les réceptions des ouvrages que la Caisse Nationale des Pensions pour Employés a à faire avec les entrepreneurs et spécialistes, choisis par elle, coïncident avec les livraisons- agréations qu'elle a à faire avec ses acquéreurs.

Il y aura lieu de remarquer que l'immeuble est composé de deux éléments bien distincts.

L'un de ces éléments est privatif, il ne concerne que la Caisse Nationale des Pensions pour Employés d'une part et d'autre part les propriétaires de l'élément privatif. La livraison-agréation de l'élément privatif se fera exclusivement entre la Caisse Nationale des Pensions pour Employés et le propriétaire de l'élément privatif.

L'autre élément est collectif, il s'agit des parties communes des constructions et des appareils communs. La livraison de cet élément collectif a lieu entre la Caisse Nationale des Pensions pour Employés d'une part et le délégué de l'ensemble des copropriétaires d'autre part. Ce délégué de l'ensemble des copropriétaires sera désigné par l'assemblée générale, convoquée et délibérant comme il est prévu au règlement de copropriété, annexé au présent acte et statuant à la simple majorité des voix. L'assemblée générale donnera à ce délégué les pouvoirs nécessaires pour agréer les travaux et ouvrages au nom de tous les copropriétaires.

Qu'il s'agisse de livraison d'un élément privatif ou des parties communes, il sera procédé comme suit Dès l'achèvement de l'ouvrage, la Caisse Nationale des Pensions pour Employés en avisera l'acquéreur ou le plus âgé des copropriétaires ; ce dernier convoquera les copropriétaires à une assemblée générale, ayant pour ordre du jour de désigner le délégué, chargé d'agréer les parties communes et de lui donner les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Il sera ensuite procédé à la livraison ; il sera dressé procès-verbal en double exemplaire.

Chacun des exemplaires sera signé par la Caisse Nationale des Pensions pour Employés et par le propriétaire, s'il s'agit d'un élément privatif, et par le délégué des copropriétaires, s'il s'agit des parties communes. La Caisse Nationale des Pensions pour Employés, le propriétaire ou le délégué des copropriétaires recevront chacun un exemplaire de ce procès-verbal.

S'il résulte du procès-verbal que l'oeuvre est conforme, l'agréation sera définitive.

Si, au contraire, il y a des réserves, elles seront libellées clairement et le nécessaire devra être

immédiatement pour mettre l'ouvrage en état nécessaire pour qu'il puisse être agréé. Dès que ces travaux de redressement auront été exécutés, la réception sera définitive. Le fait de l'exécution des retouches ou de redressement sera établi par l'architecte de l'immeuble.

La Caisse Nationale des Pensions pour Employés aura soin de faire assister à ces opérations les entrepreneurs qui auront effectué les travaux, de manière à mettre ces derniers en cause si le travail n'avait pas été effectué suivant les règles de l'art de bâtir ou contrairement aux dispositions du cahier des charges.

A côté de la réception expresse ci-dessus, il est convenu que le fait par le délégué des copropriétaires de ne pas donner suite, dans les douze jours, aux demandes de réception, adressées, sous pli recommandé, par La Caisse Nationale des Pensions pour Employés, entraînera également réception définitive.

En outre, la prise de possession d'un appartement, d'un emplacement de garage ou de parking, avant la réception, comme il est dit ci-dessus, vaut également comme réception définitive.

6. PRISE EN CHARGE.

Les frais de communauté seront supportés par chaque propriétaire, dont l'appartement, l'emplacement de garage ou de parking se trouve achevé et prêt à être occupé.

Le fait que le propriétaire de l'appartement, de l'emplacement de garage ou de parking ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire, ne le dispense pas de supporter la quote-part, lui incombant dans les frais de communauté ou de gérance.

En outre, si par suite de circonstances atmosphériques, l'immeuble ou certains locaux devaient être chauffés à régime plein ou réduit, avant que les copropriétaires des parties

privatives n'aient pu en obtenir la jouissance, le coût de ce chauffage incombera, à titre de charges communes, aux copropriétaires d'appartements, en proportion de leurs droits dans la propriété des choses communes générales.

7. MODIFICATIONS EN COURS DE CONSTRUCTION.

La construction de l'immeuble en cause constitue une œuvre commune et aucune modification ne peut être demandée par l'acheteur en ce qui concerne les parties communes.

Toute modification, demandée par l'acheteur, tant au gros-œuvre qu'aux travaux de parachèvement de son appartement, ainsi que tout retard apporté par j lui dans le choix des matériaux et fournitures à mettre en œuvre, peut provoquer des retards dans l'avancement général des travaux. Ces modifications sont à charge de l'acheteur.

Afin de limiter dans la mesure du possible ces conséquences préjudiciables à l'ensemble, l'acheteur disposera d'un délai de un mois pour faire connaître et mettre au point le programme définitif des modifications qu'il envisage d'apporter au programme standard prévu, ainsi que pour décider du choix des matériaux et fournitures, même standard, destinés au parachèvement de son appartement.

Ce délai prend cours à la date de passation de l'acte authentique.

Passé ce délai, l'acheteur devra prendre, seul et personnellement, toutes dispositions utiles pour l'exécution des travaux envisagés par lui, pour autant que l'état d'avancement des travaux le permette encore, ce qui sera constaté unilatéralement par l'architecte.

Les travaux supplémentaires allongent le délai de terminaison suivant les difficultés d'exécution de ces travaux.

L'architecte fixera le délai que réclament ces travaux. Il le communiquera à l'acheteur, par simple lettre, et ce, uniquement à la demande de celui-ci. Les travaux exécutés, à la demande de l'acheteur, par ses propres fournisseurs, devront être assurés par ces fournisseurs sous leur responsabilité exclusive.

8. FACULTE DE REMERE.

La Caisse Nationale des Pensions pour Employés se réserve la faculté de réméré dans les termes des articles seize cent cinquante-neuf et suivants du Code Civil.

Par dérogation à l'article seize cent septante-trois, alinéa deux, du Code Civil, si le bien vient à rentrer dans le patrimoine du vendeur, par l'exercice de la faculté de réméré, il y rentrera avec toutes les charges et hypothèques dont l'acheteur l'aurait grevé, mais le montant de celles-ci, en principal et accessoires, viendra en déduction des sommes dues par la Caisse Nationale des Pensions pour Employés en vertu de l'article seize cent septante-trois, alinéa un, du Code Civil, et si ce montant excède celui des sommes, dues par la Caisse Nationale des Pensions pour Employés, l'acheteur primitif restera tenu au paiement de l'excédent, vis à vis de la Caisse Nationale des Pensions pour Employés.

CHAPITRE SIX :

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

La Caisse Nationale des Pensions pour Employés a fait établir un règlement général de copropriété, destiné à régir l'immeuble, dont il est traité au présent acte.

Ce règlement général de copropriété fait partie intégrante du présent acte de base, avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Il comporte deux parties le statut réel et le règlement d'ordre intérieur.

Le statut réel ne peut être modifié que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires, sans distinction, statuant à l'unanimité des dix mille voix, attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant l'immeuble.

Les modifications au statut réel doivent être constatées par acte notarié, soumis à la transcription.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié en suivant les formalités et à la majorité qu'il

indique.

Les modifications ne doivent pas être constatées par acte notarié.

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales elles sont consignées dans les livres des procès-verbaux des assemblées générales.

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

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été signé "ne varietur" par la comparante et le Notaire et demeurera ci-annexé.

CHAPITRE SEPT

DIVERS

1. FRAIS DU PRESENT ACTE DE BASE.

La quote-part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes, ainsi que d'une copie du présent acte et de ses annexes, qui sera remise à chacun des acquéreurs d'appartements, d'emplacements de garage ou de parking, constituant une charge commune et répartie comme telle, est fixée forfaitairement à deux mille francs par appartement et cinq cents francs par emplacement de garage ou de parking.

2. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

3. ELECTION DE DOMICILE.

La Caisse Nationale des Pensions pour Employés fait élection de domicile en son siège susindiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé, date et lieu que dessus.

Et lecture faite, le représentant de la société comparante a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré vingt-quatre rôles, un renvoi, à Ixelles, 3ème Bureau, le quatorze mai 1968, vol.285, fol. 61, case 3. Reçu cent cinquante francs (150,-) Le Receveur (sé) E. HANSEN.

Première Annexe

PLAN NUMERO UN - IMPLANTATION.

Signé "ne varietur" par le comparant et Nous, Notaire, pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.

Le 9-5-1968.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi, à Ixelles, 5ème

Bureau, le quatorze mai 1968, vol. 57, fol. 71, case 5.

Reçu cent cinquante francs (150) Le Receveur (sé) E. HANSEN.

Deuxième Annexe

PLAN NUMERO DEUX - SOUS-SOLS.

Signé "ne varietur" par le comparant et Nous, Notaire, pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.

Le 9-5-1968.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi, à Ixelles, 3ème Bureau, le quatorze mai 1968, vol. 37, fol. 71, case 3. Reçu : cent cinquante francs (150,-) Le Receveur (sé) E. HANSEN.

Troisième Annexe

PLAN NUMERO TROIS - REZ-DE-CHAUSSEE.

Signé "ne varietur" par le comparant et Nous, Notaire, pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.

Le 9-5-1968.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi à Ixelles, 3ème Bureau, le quatorze mai 1968, vol. 37, fol. 71, case 3. Reçu cent cinquante francs (150,-) Le Receveur (sé) E. HANSEN.

Quatrième Annexe

PLAN NUMERO QUATRE - ETAGES 1 A 11 - ETAGE TECHNIQUE.

Signé "ne varietur" par le comparant et Nous,

Notaire, pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.

Le 9-5-1968.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi, à Ixelles, 3ème Bureau, le quatorze mai 1968, vol. 37, fol. 71, case 3. Reçu cent cinquante francs (150,-) Le Receveur (sé) E. HANSEN.

Cinquième Annexe

PLAN NUMERO CINQ - COUPE TRANSVERSALE.

Signé "ne varietur" par le comparant et Nous, Notaire, pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.

Le 9-5-1968.

Le 9-5-1968.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi, à Ixelles, 3ème Bureau, le quatorze mai 1968, vol. 37, fol. 71, case 3. Reçu cent cinquante francs (150,-)
Le Receveur (sé) E. HANSEN

Sixième Annexe

PLAN NUMERO SIX - FACADE OUEST.

Signé "ne varietur" par le comparant et Nous, Notaire, pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.

Le 9-5-1968.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi à Ixelles, 3ème Bureau, le quatorze mai 1968, vol. 37, fol. 71, case 3.

Reçu cent cinquante francs (150) Le Receveur (sé) E. HANSEN.

Septième Annexe

PLAN NUMERO SEPT - FACADE EST.

Signé "ne varietur" par le comparant et Nous, Notaire, pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.

Le 9-5-1968.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi à Ixelles, 3ème Bureau, le quatorze mai 1968, vol. 37, fol. 71, case 3.

Reçu dent cinquante francs (150,-) Le Receveur (sé) E. HANSEN.

Huitième Annexe

PLAN NUMERO HUIT - FACADE SUD.

Signé « ne varietur » par le comparant et Nous, Notaire, pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.

Le 9-5-1968.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi à Ixelles, 3ème Bureau, le quatorze mai 1968, vol. 37, fol. 71, case 3.

Reçu cent cinquante francs (150,-) Le Receveur (sé) E. HANSEN.

Neuvième Annexe

PLAN NUMERO NEUF - FACADE NORD.

Signé "ne varietur" par le comparant et Nous, Notaire, pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère de ce jour.

Le 9-5-1968.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle, sans renvoi à Ixelles, 3ème Bureau; le quatorze mai 1968, vol. 37, fol. 71, case 3.

Reçu : cent cinquante francs (150,-) Le Receveur (sé) E. HANSEN.

Dixième Annexe

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Onzième Annexe

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR (R.O.I.)

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

SOMMAIRE

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GÉNÉRAL.

ARTICLE UN - DÉFINITION ET PORTÉE.

ARTICLE DEUX - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

ARTICLE TROIS - STATUTS DE L'IMMEUBLE.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE

COPROPRIÉTÉ INDIVISE ET PROPRIÉTÉ PRIVATIVE.

ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE CINQ - RÉPARTITION DES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES.

ARTICLE SIX - PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE SEPT - DÉTERMINATION DES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES.

ARTICLE HUIT - DÉTERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE NEUF - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES ET SPÉCIALES.

ARTICLE DIX - MODIFICATION AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE ONZE - VOLETS - PERSIENNES - TÉLÉPHONIE SANS FIL - TÉLÉVISION.

ARTICLE DOUZE - DESTINATION DES EMPLACEMENTS DE GARAGE ET DE PARKING.

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE TREIZE - CONCIERGE.

ARTICLE QUATORZE - DU SYNDIC.

ARTICLE QUINZE - POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

ARTICLE SEIZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

ARTICLE DIX-SEPT - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.

ARTICLE DIX-HUIT - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLÉES.

ARTICLE DIX-NEUF - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLÉES.

ARTICLE VINGT - REPRÉSENTATION AUX ASSEMBLÉES.

ARTICLE VINGT ET UN - PRÉSIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLÉES.

ARTICLE VINGT-DEUX - PRÉSIDENCE – BUREAU.

ARTICLE VINGT-TROIS - LISTE DE PRÉSENCE.

ARTICLE VINGT-QUATRE - RÈGLES DE MAJORITÉ.

ARTICLE VINGT-CINQ - NOMBRE DE VOIX.

ARTICLE VINGT-SIX - QUORUM DE PRÉSENCE.

ARTICLE VINGT-SEPT - COMPTES DE GESTION.

ARTICLE VINGT-SEPT BIS – COMMISSAIRE AUX COMPTES.

ARTICLE VINGT-HUIT – PROCÈS-VERBAUX.

ARTICLE VINGT-HUIT BIS – ACTIONS EN JUSTICE.

ARTICLE VINGT-NEUF - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

ARTICLE TRENTE - CONTRIBUTION.

ARTICLE TRENTE ET UN - FRAIS ASCENSEURS - CAGES D'ESCALIERS -VIDE
POUBELLES - PARTIES COMMUNES SPÉCIALES ET PRIVATIVES.

ARTICLE TRENTE-DEUX - GENRES DE RÉPARATIONS ET DE TRAVAUX.

ARTICLE TRENTE-TROIS - RÉPARATIONS OU TRAVAUX URGENTS.

ARTICLE TRENTE-QUATRE - RÉPARATIONS OU TRAVAUX NON URGENTS.

ARTICLE TRENTE-CINQ - ACCÈS AUX PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE TRENTE-SIX - IMPÔTS.

ARTICLE TRENTE-SEPT - RÉPARTITION DES CHARGES.

ARTICLE TRENTE-HUIT - AUGMENTATION DES CHARGES.

ARTICLE TRENTE-NEUF - RECETTES.

ASSURANCES - RECONSTRUCTION

ARTICLE QUARANTE - ASSURANCE COMMUNE.

ARTICLE QUARANTE ET UN - SURPRIME.

ARTICLE QUARANTE-DEUX - EXEMPLAIRES.

ARTICLE QUARANTE-TROIS - ENCAISSEMENT DES INDEMNITÉS.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - AFFECTATION DES INDEMNITÉS.

ARTICLE QUARANTE-CINQ - ASSURANCES SUPPLÉMENTAIRES.

ARTICLE QUARANTE-SIX - CONTRE LES ACCIDENTS.

ARTICLE QUARANTE-SEPT - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

ARTICLE QUARANTE-HUIT - PROCÈS-VERBAUX.

ARTICLE QUARANTE-NEUF - FONDS DE ROULEMENT ET FONDS DE RÉSERVE.

ARTICLE QUARANTE-NEUF BIS - CESSION D'UN LOT.

ARTICLE CINQUANTE - PROVISION.

CHARGES COMMUNES

ARTICLE CINQUANTE ET UN- DÉTERMINATIONS.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - EAU - GAZ ET ÉLECTRICITÉ.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - MODIFICATIONS.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - DIVERS.

RÈGLEMENT GÉNÉRAL de la copropriété relatif à un immeuble à appartements multiples, érigé à Nivelles, sur une parcelle de terrain à front de la chaussée de Namur, contenant en superficie d'après mesurage, trente-neuf ares nonante-six centiares soixante-dix milliares.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GÉNÉRAL.

ARTICLE UN - DÉFINITION ET PORTÉE.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil (loi du 30 juin 1994 modifiée par les lois du 2 juin 2010 et du 15 mai 2012), il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de désignation du syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble. Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les titulaires de droits réels actuels ou futurs ; elles ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 24 des statuts, elles seront opposables aux tiers par transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 § 1 du Code civil. Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces décisions peuvent être également opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

ARTICLE DEUX - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

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

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

ARTICLE TROIS - STATUTS DE L'IMMEUBLE.

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

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE

Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque Propriétaire aura la propriété privative et des parties communes générales dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale, ainsi que des parties communes spéciales dont la propriété appartiendra indivisément aux propriétaires des parties privatives auxquelles sont affectées ces parties communes spéciales.

Les propriétés privatives sont dénommées 'appartements', et 'emplacements de garage et de parking'.

ARTICLE CINQ - RÉPARTITION DES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES.

Les parties communes sont divisées en dix mille / dix millièmes attribuées aux appartements, et emplacements de garage et de parking, dans la proportion des valeurs et superficies respectives de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre divers éléments privatifs, dont l'immeuble est constitué, est établie à l'article six ci-après.

ARTICLE SIX - PARTIES PRIVATIVES.

TABEAU indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes.

Sous-sol :

nonante-huit caves numérotées de un à nonante-huit ;

Cinquante -cinq emplacements de garages numérotés de un a cinquante-cinq, avec chacun six / dix millièmes des parties communes générales, soit ensemble, trois cent trente / dix millièmes.

Ci : 330/10.000èmes

Rez-de-chaussée :

cinquante-deux emplacements de parking, numérotés de un à cinquante-deux, comprenant chacun trois cinquante centièmes /dix millièmes des parties communes générales, soit ensemble, cent quatre-vingt-deux /dix millièmes des parties communes générales

182/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement A/Rez', avec quatre-vingt-quatre / dix millièmes des parties communes générales

84/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement B/Rez' ; avec cent et un / dix millièmes des parties communes générales

101/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement C/Rez', avec quatre-vingt-deux / dix millièmes des parties communes générales

82/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement D/Rez', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement E/Rez', avec quatre-vingt-deux / dix millièmes des parties communes générales

82/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement F/Rez', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement H/Rez', avec cent et huit / dix millièmes des parties communes générales

108/10.000èmes

Premier étage :

appartement dénommé 'appartement A1' avec cent et un / dix millièmes des parties communes générales

101/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement B1', avec cent et un / dix millièmes des parties communes générales

101/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement C1', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement D1', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement E1', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement F1', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement G1', avec soixante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

69/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement H1', avec cent trente-six / dix millièmes des parties communes générales

136/10.000èmes

Deuxième étage :

appartement dénommé 'appartement A2', avec cent un / dix millièmes des parties communes générales

101/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement B2', avec cent un / dix millièmes des parties communes générales

101/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement C2', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement D2', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement E2', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement F2', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement G2', avec soixante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

69/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement H2', avec cent trente-six / dix millièmes des parties communes générales

136/10.000èmes

Troisième étage :

appartement dénommé 'appartement A3', avec cent un / dix millièmes des parties communes générales

101/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement B3', avec cent un / dix millièmes des parties communes générales

101/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement C3', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement D3', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement E3', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement F3', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement G3', avec soixante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

69/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement H3', avec cent trente-six / dix millièmes des parties communes générales

136/10.000èmes

Quatrième étage :

appartement dénommé 'appartement A4', avec cent un / dix millièmes des parties communes générales

101/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement B4', avec cent un / dix millièmes des parties communes générales

101/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement C4', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement D4', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement E4', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement F4', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement G4', avec soixante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

69/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement H4', avec cent trente-six / dix millièmes des parties communes générales

136/10.000èmes

Cinquième étage :

appartement dénommé 'appartement A5', avec cent un / dix millièmes des parties communes générales

101/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement B5', avec cent un / dix millièmes des parties communes générales

101/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement C5', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement D5', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement E5', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement F5', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement G5', avec soixante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

69/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement H5', avec cent trente-six / dix millièmes des parties communes générales

136/10.000èmes

Sixième étage :

appartement dénommé 'appartement A6', avec cent un / dix millièmes des parties communes générales

101/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement B6', avec cent un / dix millièmes des parties communes générales

101/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement C6', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement D6', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement E6', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement F6', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement G6', avec soixante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

69/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement H6', avec cent trente-six / dix millièmes des parties communes générales

136/10.000èmes

Septième étage :

appartement dénommé 'appartement A7', avec cent un / dix millièmes des parties communes générales

101/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement B7', avec cent un / dix millièmes des parties communes générales

101/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement C7', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement D7', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement E7', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement F7', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales
99/10.000èmes
appartement dénommé 'appartement G7', avec soixante-neuf / dix millièmes des parties communes générales
69/10.000èmes
appartement dénommé 'appartement H7', avec cent trente-six / dix millièmes des parties communes générales
136/10.000èmes

Huitième étage :

appartement dénommé 'appartement A8', avec cent un / dix millièmes des parties communes générales
101/10.000èmes
appartement dénommé 'appartement B8', avec cent un / dix millièmes des parties communes générales
101/10.000èmes
appartement dénommé 'appartement C8', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales
99/10.000èmes
appartement dénommé 'appartement D8', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales
99/10.000èmes
appartement dénommé 'appartement E8', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales
99/10.000èmes
appartement dénommé 'appartement F8', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales
99/10.000èmes
appartement dénommé 'appartement G8', avec soixante-neuf / dix millièmes des parties communes générales
69/10.000èmes
appartement dénommé 'appartement H8', avec cent trente-six / dix millièmes des parties communes générales
136/10.000èmes

Neuvième étage :

appartement dénommé 'appartement A9', avec cent un / dix millièmes des parties communes générales
101/10.000èmes
appartement dénommé 'appartement B9', avec cent un / dix millièmes des parties communes générales
101/10.000èmes
appartement dénommé 'appartement C9', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales
99/10.000èmes
appartement dénommé 'appartement D9', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales
99/10.000èmes
appartement dénommé 'appartement E9', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales
99/10.000èmes
appartement dénommé 'appartement F9', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales
99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement G9', avec soixante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

69/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement H9', avec cent trente-six / dix millièmes des parties communes générales

136/10.000èmes

Dixième étage :

appartement dénommé 'appartement A10', avec cent un / dix millièmes des parties communes générales

101/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement B10', avec cent un / dix millièmes des parties communes générales

101/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement C10', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement D10', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement E10', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement F10', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement G10', avec soixante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

69/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement H10', avec cent trente-six / dix millièmes des parties communes générales

136/10.000èmes

Onzième étage :

appartement dénommé 'appartement A11', avec cent un / dix millièmes des parties communes générales

101/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement B11', avec cent un / dix millièmes des parties communes générales

101/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement C11', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement D11', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement E11', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement F11', avec nonante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

99/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement G11', avec soixante-neuf / dix millièmes des parties communes générales

69/10.000èmes

appartement dénommé 'appartement H11', avec cent trente-six / dix millièmes des parties communes générales
136/10.000èmes

Ensemble : dix mille / dix millièmes

10.000/10.000èmes

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles des appartements dont elles constituent une dépendance privative. Elles ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble. Elles ne pourront jamais être occupées que par des occupants d'appartements de l'immeuble.

Il peut être procédé à des échanges de cave; ces échanges devront être constatés par acte notarié.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, emplacements de garage ou de parking, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des dix millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents et représentés. La nouvelle répartition des dix millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue. Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts, en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement deux appartements d'un même niveau ou de réunir deux appartements de niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement Duplex, dans ces deux cas, les dix millièmes attachés aux deux appartements réunis, seront additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin, dans ce cas, le réajustement du nombre de dix millièmes des appartements modifiés sera fait par les soins d'un notaire, sur les indications de l'architecte (à l'exclusion des parties communes) et le total des dix millièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des dix millièmes attachés aux deux appartements du type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra jamais y avoir plus de sept appartements au rez-de-chaussée et plus de huit appartements aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages.

ARTICLE SEPT - DÉTERMINATION DES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble.
- d'annuler ou de réformer en cette matière, une décision prise de façon irrégulière, frauduleuse ou abusive par l'assemblée générale.

Les parties communes de l'immeuble sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis etc.), les gros murs de façades, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres, les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de

ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements), les trottoirs, grilles, soubassements, la conciergerie.

Dans tout l'immeuble, les escaliers avec leur cage, les ascenseurs avec leur gaine et leur machinerie, les paliers des étages (constituant des parties communes spéciales), les aéras, les gaines et les cheminées.

Les toitures, terrasses, parkings et garages avec leurs canalisations, collecteurs et descentes d'eaux pluviales.

Les emplacements privatifs de garage et de parking sont délimités par des marques au sol et chiffré de la manière prévue au plan de la copropriété (voir acte de base partie A). Le garage et le parking ont un caractère privatif et de copropriété étant donné que tous les occupants y ont un droit d'accès (aux 4/5 des voix)

L'installation des canalisations du chauffage central (radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif, sont parties privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord de l'assemblée générale prise à la majorité requise des voix, cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter).

Et, en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes, d'après la loi et l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droit réels ou saisies qu'avec les appartements et garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grèvent, de plein droit, la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

ARTICLE HUIT - DÉTERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraîne de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale doit s'entendre avec l'assemblée générale statuant à la majorité requise des voix, pour fixer par un forfait l'indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement et de l'emplacement de garage ou de parking (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet, ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutienement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et garages et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, évier, water-closet, salle de bains, etc.), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements ; la décoration intérieure de l'appartement soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement, de l'emplacement de garage ou de parking, et qui sert à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, etc.).

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son appartement, 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, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements en sorte qu'il y ait plus de sept appartements au rez-de-chaussée et plus de huit appartements aux premiers, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages

ARTICLE NEUF - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES ET SPÉCIALES.

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité requise des voix des propriétaires présents ou représentés de l'immeuble et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Quant aux travaux de modification aux parties communes spéciales, ils ne pourront être autorisés qu'avec l'autorisation expresse des propriétaires des parties privatives auxquelles sont affectées ces parties communes spéciales, statuant à la majorité requise des voix, attachées aux parties privatives concernées et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage 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 pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

ARTICLE DIX - MODIFICATION AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité requise des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et des portes ou volets des garages, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets de l'extérieure, même en ce qui concerne la peinture. Toutefois, il est permis de remplacer les portes d'entrée des appartements par des portes blindées, conformes aux normes incendie, pour autant que la face de ces portes du côté du hall commun soit identique à celle des autres portes donnant sur le hall.

Lorsqu'un travail ne respecte pas ces dispositions, son auteur sera tenu de procéder à sa remise en conformité.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, délibérant à la majorité requise des voix, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée. Les avis de vente et/ou de location seront affichés dans la valve extérieure au rez-de-chaussée de l'immeuble par les soins du syndic.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la porte d'entrée de l'immeuble, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée ; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte peuvent figurer les noms et profession du titulaire ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

ARTICLE ONZE - VOLETS - PERSIENNES - TÉLÉPHONIE SANS FIL - TÉLÉVISION.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil, de radio vision ou de télévision, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la majorité requise des voix un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

ARTICLE DOUZE - DESTINATION DES EMPLACEMENTS DE GARAGE ET DE PARKING.

Les emplacements de garage et de parking sont destinés à garer des voitures automobiles servant au transport de personnes, à l'exclusion de taxi et de toute voiture servant au transport de marchandises. Ces emplacements ne peuvent être affectés qu'à l'usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble.

Toutefois, le propriétaire ou le locataire ou les personnes ayant un droit de jouissance d'un appartement dans l'immeuble, pourront y garer une petite camionnette leur appartenant.

Si l'utilisateur provoque un usage intensif des accès, il doit s'entendre avec le syndic pour fixer par un forfait l'indemnité à payer à la communauté.

Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE TREIZE - CONCIERGE.

Il est établi dans l'immeuble un concierge. Ses tâches et devoirs seront définis dans l'article 13 du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI).

ARTICLE QUATORZE - DU SYNDIC.

A) Nomination: Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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

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

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

B) Révocation : L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

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

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

C) Publicité : Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

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

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

D) Responsabilité : 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.

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

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

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

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à

caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale.

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ; l'AG du 11 mars 2011 a fixé le montant des marchés et contrats, pour lesquels un cahier de charges est nécessaire, et à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire : ce montant est fixé à 100.000€, et sera de toute façon pris en concertation avec le conseil de copropriété. Bien entendu le syndic continuera, comme par le passé, à présenter différents devis lors de travaux de moindre importance.

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi (cfr. Arrêté Royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires). La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16° - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE QUINZE - POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de la copropriété, 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 et notamment la nomination et la révocation du syndic, la nomination d'un syndic provisoire; la dissolution de la copropriété. L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement la copropriété, sauf si tous les copropriétaires en conviennent.

ARTICLE SEIZE - COMPOSITION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués. Elle se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux. En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

ARTICLE DIX-SEPT - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.

L'assemblée générale annuelle se tient la première quinzaine du mois de mars à l'endroit indiqué dans les convocations (à Nivelles) et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

ARTICLE DIX-HUIT - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLÉES.

a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

c) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

d) Syndic et syndic provisoire

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

e) Consultation

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

ARTICLE DIX-NEUF - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLÉES.

L'ordre du jour est arrêté par celui ou ceux qui convoquent.

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés « Divers » à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-6, § 3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Les délibérations et ordre du jour 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, qu'ils soient défaillants ou qu'ils s'abstiennent.

ARTICLE VINGT - REPRÉSENTATION AUX ASSEMBLÉES.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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

inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

ARTICLE VINGT ET UN - PRÉSIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLÉES.

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

ARTICLE VINGT-DEUX - PRÉSIDENCE – BUREAU.

L'assemblée générale pourra désigner deux à quatre scrutateurs qui composent le bureau de l'assemblée, lequel sera chargé du contrôle des quorums et des votes.

ARTICLE VINGT-TROIS - LISTE DE PRÉSENCE.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

ARTICLE VINGT-QUATRE - REGLES DE MAJORITÉ.

a) Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

b) Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois-quarts des voix présentes ou représentées :

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

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

c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4;

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

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

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

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

c) Considérations pratiques

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

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

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

d) Vote par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

ARTICLE VINGT-CINQ - NOMBRE DE VOIX.

Chaque copropriétaire dispose d'une voix par dix millièmes possédés 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. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement des dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien ou de fonctionnement d'un

élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses.

ARTICLE VINGT-SIX - QUORUM DE PRÉSENCE.

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

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

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

ARTICLE VINGT-SEPT - COMPTES DE GESTION.

Chaque trimestre, le syndic fera parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier avec la quote-part des charges qu'il lui revient de vérifier et d'acquitter.

Le syndic communiquera ses comptes généraux annuels, au moins quinze jours calendrier à l'avance, aux copropriétaires qui devront signaler immédiatement les erreurs qu'ils auront constatées.

ARTICLE VINGT-SEPT BIS – COMMISSAIRE AUX COMPTES.

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

ARTICLE VINGT-HUIT – PROCÈS-VERBAUX.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

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

ARTICLE VINGT-HUIT BIS – ACTIONS EN JUSTICE.

a) Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire

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

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

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

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

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

– le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

– Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

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

ARTICLE VINGT-NEUF - CONSEIL DE COPROPRIETE.

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est obligatoirement constitué par la première assemblée générale.

Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
 - de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
 - d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.
- Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

ARTICLE TRENTE - CONTRIBUTION.

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes générales aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, notamment en ce qui concerne les ascenseurs, les cages d'escaliers et le chauffage.

ARTICLE TRENTE ET UN - FRAIS ASCENSEURS - CAGES D'ESCALIERS -VIDE POUBELLES - PARTIES COMMUNES SPÉCIALES ET PRIVATIVES.

Les frais d'entretien et de réparation des halls et cages d'escaliers, vides poubelles et autres locaux, constituant des parties communes spéciales, seront à charge exclusive des propriétaires des appartements qu'ils desservent en proportion des quotités attribuées à chaque appartement dans les dites parties communes spéciales.

Les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement éventuel des emplacements privatifs du garage (numéroté de 1 à 55) et du parking (numéroté de 1 à 52) sont à charge exclusive des propriétaires de ces emplacements. Les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement éventuel des parties communes du garage et du parking sont à charge des copropriétaires de ces emplacements privatifs pour 2/3 et à charge des autres copropriétaires pour 1/3 (aux 4/5 des voix). Note : Modification nécessaire pour éliminer les contradictions actuelles entre les articles 31 du RGC et 10.3 et 10.4 du ROI et prendre en compte le critère d'utilité et d'utilisation de la loi.

A l'exception des gros travaux qui seront à charge du fonds de réserve, les frais courants de maintenance des ascenseurs seront répartis entre les appartements qu'ils desservent suivant les quotités, suite à la décision prise lors de l'AG du 13 mars 2015 point 2. à 93,7% des voix présentes ou représentées.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparation des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité des quatre / cinquième des voix présentes ou représentées.

Au cas où l'occupant d'un appartement exerce une profession libérale qui entraîne l'usage intensif des ascenseurs, il sera fait application de la disposition de l'article 8 du R.G.C.

ARTICLE TRENTE-DEUX - GENRES DE RÉPARATIONS ET DE TRAVAUX.

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf le cas où les statuts en décident autrement. Les réparations ou travaux sont répartis en deux catégories :

les réparations ou travaux urgents.

les réparations ou travaux non urgents.

ARTICLE TRENTE-TROIS - RÉPARATIONS OU TRAVAUX URGENTS.

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les réparations ou travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle. Sont assimilées à des réparations ou travaux urgents tous ceux 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 (Centre Scientifique et Technique de la Construction) », la dernière édition devant être prise en considération.

ARTICLE TRENTE-QUATRE - RÉPARATIONS OU TRAVAUX NON URGENTS.

Ces travaux doivent être demandés et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit. Ils ne pourront être décidés que par une majorité requise des voix des copropriétaires présents ou représentés, y compris leur affectation ou non au fonds de réserve, et seront alors obligatoires pour tous.

ARTICLE TRENTE-CINQ - ACCÈS AUX PARTIES PRIVATIVES.

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre.

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

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les articles qui précèdent.

ARTICLE TRENTE-SIX - IMPÔTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE TRENTE-SEPT - RÉPARTITION DES CHARGES.

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 la formule de la copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE TRENTE-HUIT - AUGMENTATION DES CHARGES.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

ARTICLE TRENTE-NEUF - RECETTES.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Assurances - Reconstruction

ARTICLE QUARANTE - ASSURANCE COMMUNE.

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions (y compris celles dues au gaz), les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, les bris de vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords, les frais d'expertise.

Le syndic souscrira l'assurance, il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes. Il en tiendra informé l'assemblée générale.

ARTICLE QUARANTE ET UN - SURPRIME.

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

ARTICLE QUARANTE-DEUX - EXEMPLAIRES.

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

ARTICLE QUARANTE-TROIS - ENCAISSEMENT DES INDEMNITÉS.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic sur le compte courant de la copropriété.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice ; leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - AFFECTATION DES INDEMNITÉS.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

1. Si le sinistre est partiel.

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés, si l'assemblée générale la décide à la majorité requise des voix.

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, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

2. Si le sinistre est total.

L'indemnité devra être employée à la reconstruction si l'assemblée générale la décide à la majorité requise des voix.

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 d'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de l'assemblée ou si tous ne désireraient pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus un tiers d'année en année avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes générales.

ARTICLE QUARANTE-CINQ - ASSURANCES SUPPLÉMENTAIRES.

A) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra 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 éventuelle.

B) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

C) Assurances du personnel salarié : si la copropriété emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers des tiers, doivent être souscrites.

D) Assurance responsabilité civile du syndic et du conseil de copropriété : cette assurance sera souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel et en faveur du conseil de copropriété.

A) D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix.

ARTICLE QUARANTE-SIX - CONTRE LES ACCIDENTS.

Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Les primes seront payées par le syndic elles lui seront remboursées par les copropriétaires comme il est dit ci-dessus.

ARTICLE QUARANTE-SEPT - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

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

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

ARTICLE QUARANTE-HUIT - PROCÈS-VERBAUX.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables. Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre dénommé Livre de gérance, tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie, de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

ARTICLE QUARANTE-NEUF - FONDS DE ROULEMENT ET FONDS DE RÉSERVE.

Un fonds de roulement et un fonds de réserve, dans les conditions de l'article 577-11, 2° du Code civil, alimentés par les copropriétaires permettront au syndic de faire face aux dépenses communes.

A) Le fonds de roulement est constitué par 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.

Le copropriétaire sortant est créancier de la copropriété 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.

B) Le fonds de réserve est constitué par la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Toutefois, étant donné que les garages et parkings sont des parties privatives et exclusives, les apports de fonds périodiques ne porteront pas sur les quotités relatives à ces garages et parkings.

La quote-part de chaque copropriétaire dans le fonds de réserve demeure la propriété de la copropriété.

ARTICLE QUARANTE-NEUF BIS - CESSION D'UN LOT.

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

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

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

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

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

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

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

d) Décomptes

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

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par lettre recommandée à la poste envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

ARTICLE CINQUANTE - PROVISION.

Le montant des provisions trimestrielles, destinées au fonds de réserve et au fonds de roulement, est fixé par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix.

Le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée à défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux légal, augmenté de cinq pour cent l'an, net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement du défaillant est donné en location, le syndic a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au syndic.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

Charges communes

ARTICLE CINQUANTE ET UN- DÉTERMINATIONS.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes générales ou parties communes spéciales.

Tels sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire de la femme d'ouvrage et éventuellement les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes, bordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance etc.

Les frais d'éclairage des parties communes générales et spéciales.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - EAU - GAZ ET ÉLECTRICITÉ.

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

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - MODIFICATIONS.

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité requise des voix.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - DIVERS.

Le présent règlement général de copropriété sera transcrit en entier.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent.

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

Dans chacun de ces actes il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement de Nivelles à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble. Signé ne varietur par le comparant et Nous, Notaire, pour rester annexé à l'acte de base de notre Ministère du 2000.

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

SOMMAIRE

1. GÉNÉRALITÉS.....	56
ARTICLE 1. DÉFINITION ET DOMAINE D'APPLICATION.....	56
ARTICLE 2. MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT.....	56
ARTICLE 3. CONSULTATION DU RÈGLEMENT.....	56
ARTICLE 4. LOCATION DES LOTS.....	56
ARTICLE 5. MUTATIONS DE LOTS.....	57
5.1. Mutation par décès.....	57
5.2. Mutation entre vifs.....	57
5.3. Notification.....	57
2. DE L'OCCUPATION.....	58
ARTICLE 6. OCCUPATION DE LA RESIDENCE.....	58
6.1. Résidence.....	58
6.2. Prescriptions particulières relatives aux appartements.....	60
6.3. Prescriptions particulières, relatives aux emplacements de garages en sous-sol.....	60
6.4. Prescriptions particulières, relatives aux emplacements pour voitures (parking extérieur).....	61
6.5. Libre accès aux lots et aux locaux privés.....	61
6.6. Prescriptions particulières, relatives aux parties communes.....	62
6.7. Déménagements.....	63
6.8. Emménagements.....	63
6.9. Travaux ménagers, travaux ayant un caractère domestique et activités diverses.....	63
6.10. déchets ménagers et dépôts insalubres.....	64
6.11. Véhicules automobiles, y compris leurs remorques.....	64
6.12. Animaux domestiques.....	65
6.13. Zones de verdure communes.....	66
3. DES TRAVAUX, DES SERVICES ET DE LA RÉPARTITION DES CHARGES.....	66
ARTICLE 7. TRAVAUX DE REMPLACEMENT, TRAVAUX D'ENTRETIEN AUX INSTALLATIONS TECHNIQUES, TRAVAUX DE RÉPARATION ET TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DANS UN LOT OU DANS LES PARTIES COMMUNES DE LA RÉSIDENCE.....	66
ARTICLE 8. NETTOYAGE ET ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES DE LA RÉSIDENCE.....	66
8.1. Généralités.....	66
8.2. Le nettoyage et l'entretien des parties communes de la résidence sont imputés par le syndic aux occupants, à raison du montant total des frais, dans la proportion des quotes-parts respectives.....	67
ARTICLE 9. CHAUFFAGE, EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ, TÉLÉDISTRIBUTION.....	67
9.1. Chauffage.....	67
9.2. Eau.....	68
9.3. Gaz.....	68
9.4. Electricité.....	68
9.5. Télédistribution.....	69

9.6. Téléphone.	69
9.7. Charges municipales	69
ARTICLE 10. GROSSES RÉPARATIONS, TRAVAUX IMPORTANTS, ET TRAVAUX DE NATURE À RENDRE L'USAGE OU LA JOUISSANCE DE LA RÉSIDENCE PLUS AISÉE OU DE NATURE À EN AUGMENTER LA VALEUR OU LE RAPPORT.	69
10.1. Généralités.	69
10.2. Terrasses	70
10.3. Garage.	
10.4. Parkings.	
ARTICLE 11. SYNDIC.	70
11.1. Les honoraires du syndic sont imputés aux copropriétaires.	70
11.2. Les frais d'honoraires du syndic sont comptabilisés pour chaque copropriétaire, dans la comptabilité du fonds de roulement de la copropriété, dans la proportion des quotités associées à leurs lots.	71
11.3. Les prestations confiées par le syndic à des entreprises de service sont attribuées aux copropriétaires, à raison de 100 % du total de ces prestations, converties en leurs prix (relevé de certains compteurs, comptabilité relative à ces relevés, indemnités d'emménagement et de déménagement, etc.);.....	71
11.4. Les frais des prestations confiées par le syndic à des entreprises de service sont comptabilisés pour chaque copropriétaire, dans la comptabilité du fonds de roulement de la copropriété, dans la proportion des quotités associées à leurs lots ;.....	71
11.5. Sans préjudice des dispositions de l'article 14 du R.G.C. et de l'article 577.8 de la loi du 30.6.94, le syndic a plein pouvoir pour :	71
ARTICLE 12. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.	71
12.1. L'assemblée générale ordinaire est prévue chaque année la deuxième quinzaine du mois de mars à l'heure et au lieu à convenir par le syndic.	71
12.2. Les coûts éventuels des assemblées générales sont imputés à tous les copropriétaires.....	71
12.3. Toute personne occupant l'immeuble sans droit de vote à l'assemblée doit être avisée par les soins du syndic des dates des assemblées.	71
12.4. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.....	71
ARTICLE 13. CONCIERGE.....	72
13.1. Désignation et congé.	72
13.2. Travaux du concierge.	72
13.3. Logement et salaire.	73
13.4. Le concierge peut être licencié	73
ARTICLE 14. INTERDICTIONS ET PENALITES.	73
ARTICLE 15. ASSURANCES.	73
15.1. Risques	73
15.2. Souscription des polices d'assurance :	73
15.3. Gestion des polices d'assurance et des sinistres : conformément aux articles 40 à 46 du R.G.C.	74
ARTICLE 16. DES ACTIONS EN JUSTICE.	74
4. CHARGES COMMUNES	74
ARTICLE 17. RECETTES; RÈGLEMENT DES CHARGES COMMUNES.....	74
ARTICLE 18. COMPTES.....	74
5. DOMICILE POSTAL ET DOMICILE BANCAIRE DE LA COPROPRIÉTÉ; DOMICILE DU SYNDIC ; CONSEIL DE COPROPRIETE ; BUREAU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.....	75
ARTICLE 19. DOMICILES.	75

1. GÉNÉRALITÉS.

ARTICLE 1. DÉFINITION ET DOMAINE D'APPLICATION.

1.1. " L'immeuble Le Val Riant" est dénommé, dans le corps du présent règlement : la résidence.

1.2. Le présent règlement s'impose aux copropriétaires, à leurs ayants droit, aux locataires et à tous les occupants de la résidence, quel que soit leur titre.

1.3. Le présent règlement est établi sans préjudice des dispositions de l'acte de base du 8 mai 1968 régissant la résidence, et sans préjudice de son règlement général de copropriété de la même date et conformément à la loi du 30 juin 94 modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété (M.B. du 26.7.94).

Il ne peut être modifié ou complété que par l'assemblée générale statutaire à la majorité des 3/4 des voix, sauf dans les cas où des majorités spéciales ont été prévues.

ARTICLE 2. MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date au livre des procès verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un Livre de gérance tenu par le syndic et contenant entre autres le règlement d'ordre intérieur et ses modifications.

ARTICLE 3. CONSULTATION DU RÈGLEMENT.

3.1. Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Le syndic veille au respect de cette disposition.

3.2. En outre, chaque copropriétaire est, le cas échéant, tenu de remettre un exemplaire du présent règlement ou un extrait adéquat de ses dispositions, à son ou à ses locataire(s) et à son ou à ses cessionnaire(s), au plus tard le jour de l'occupation des lieux, la date figurant dans le bail ou la date figurant dans l'acte de cession faisant foi. A défaut, la responsabilité du propriétaire est engagée en cas de litige.

ARTICLE 4. LOCATION DES LOTS.

4.1. Les appartements ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

La location des appartements en chambres, meublées ou non, à des locataires distincts pour un même appartement est interdite ; seule la location par appartement entier est autorisée.

4.2. Les baux doivent obliger les locataires à respecter les articles 10 à 12 du R.G.C. et de l'article 6 du R.O.I. les modifications qui y seraient apportées ainsi que les consignes et décisions prises par l'assemblée générale pouvant les intéresser, lorsque ces consignes et décisions ne font pas l'objet d'une mise à jour du présent règlement. Le syndic est mandaté pour dûment informer tous les locataires.

4.3. Les baux doivent obliger les locataires à respecter les dispositions contenues dans le présent règlement. En cas d'inobservance par un locataire, malgré deux avertissements donnés par le syndic, le propriétaire sera tenu de résilier le bail.

4.4. Les copropriétaires sont tenus d'imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

4.5. Les copropriétaires sont tenus de remettre au syndic une copie des baux relatifs à leurs lots et, à toute réquisition de ce dernier, la quittance des primes afférentes à la police visée en 4.4.

ARTICLE 5. MUTATIONS DE LOTS.

5.1. Mutation par décès.

5.1.1. En cas de mutation par décès, les héritiers et leurs ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois par un avis du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les noms, prénoms, professions et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance. Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un leg particulier.

5.1.2. Le syndic tient, à la disposition du notaire chargé de la succession, les comptes des quotes-parts dans le fonds de réserve et dans le fonds de roulement, du copropriétaire décédé.

5.2. Mutation entre vifs.

5.2.1. Le syndic informe le(s) notaire(s) instrumentant(s):

- De la situation des comptes du copropriétaire vendeur dans le fonds de roulement et dans le fonds de réserve de la copropriété;*
- Des appels de mensuels provisionnels pour l'un et l'autre de ces deux fonds;*
- Des appels provisionnels prévisibles effectués en exécution des décisions de l'assemblée générale;*
- De l'appel de fonds destiné au paiement de la prime relative à la police d'assurance collective contractée en vue de couvrir le risque "incendie" et les risques connexes, ainsi que la responsabilité civile.*

5.2.2. Le copropriétaire sortant est créancier de la copropriété 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.

5.2.3. La quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de la copropriété.

5.3. Notification.

5.3.1. Toute mutation de lot doit être, dans les quinze jours de sa date, notifiée au syndic par le nouveau copropriétaire par une lettre recommandée.

5.3.2. Dans le mois de la notification, le syndic doit indiquer au nouveau copropriétaire les montants des sommes appelées qui sont affectées au fonds de roulement et au fonds de réserve.

2. DE L'OCCUPATION.

ARTICLE 6. OCCUPATION DE LA RESIDENCE.

6.1. Résidence.

6.1.1. de l'usage des lieux.

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

Les lots et parties communes de la résidence ne peuvent être le lieu d'exercice d'une profession ou d'un établissement dangereux, insalubre ou incommode ou encore d'une industrie, d'un commerce ou d'une activité quelconque, ni abriter aucun appareillage occasionnant du bruit, des vibrations, des odeurs ou émanations quelconques, pouvant nuire aux occupants ou aux voisins, ou de nature à provoquer du danger ou encore à mettre en péril la pérennité des constructions, comme l'usage de pistolets de peinture, d'aérosols, l'entreposage de liquides inflammables ou de gaz, notamment. Toutefois, les appartements pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, de médecins, d'experts comptables, de réviseurs d'entreprise, d'agents d'assurance ou autres professions similaires.

Chacun est tenu d'assurer la tranquillité des lieux. Chaque occupant est responsable du comportement de toute personne qu'il introduit dans son appartement.

Toute activité bruyante est interdite entre 22 heures et 06 heures, de même il est interdit de faire des travaux bruyants les week-end et jours fériés. La sonnerie des appareils téléphoniques doit être placée ou réglée de manière à ne pas importuner les occupants des appartements voisins.

Les postes de radio, les téléviseurs, les éléments HIFI, etc., sont mis en sourdine entre 22 heures et 06 heures.

Les règlements de police de la Ville de Nivelles seront applicables par l'autorité publique.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privés, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Tout appareil électrique susceptible de produire des parasites sera muni d'un dispositif adéquat afin de ne pas nuire à la bonne réception des appareils de radio et de télévision.

6.1.2. cheminées, appareils de chauffage, feux ouverts.

Il est interdit de raccorder des appareils de chauffage par combustion lente ou générateurs de gaz nocifs aux cheminées qui desservent les différents lots. L'utilisation des feux ouverts installés dans les lots est interdite. La cheminée de la chaufferie commune est exclusivement réservée à l'évacuation des gaz de combustion des chaudières communes. Le syndic veillera à son ramonage au moins une fois l'an par un ramoneur juré ou un chauffagiste agréé.

Les gaines de ventilation ne seront utilisées que pour l'usage auquel elles sont destinées.

6.1.3. chauffage collectif.

Il est interdit de supprimer tout radiateur raccordé au réseau de chauffage central.

Il est interdit d'enlever ou de détériorer les compteurs de chaleur fixés à ces radiateurs.

Si un tel compteur est enlevé ou détérioré accidentellement ou involontairement, le copropriétaire des lieux est tenu d'en aviser immédiatement le syndic.

Si ces interdictions sont transgressées, ou si l'obligation ci-dessus est omise, il est porté en compte du copropriétaire, des frais correspondant à la totalité de l'échelle du compteur en cause. Ces frais sont comptabilisés dans la comptabilité du fonds de roulement de la copropriété.

6.1.4. tuyauteries de gaz, bonbonnes.

L'emploi de tuyauteries de gaz en matière flexible est prohibé, sauf si la matière en est spécialement adaptée. Ces tuyauteries sont renouvelées avant leur date de péremption. Elles sont équipées de systèmes de sécurité conformes aux normes de bonne pratique et conformes aux exigences essentielles imposées par les directives et normes européennes. L'usage des bonbonnes à gaz est formellement interdit.

6.1.5. dépôts de récipients mobiles de gaz et de liquides inflammables.

L'entreposage d'essence ou d'autres liquides inflammables en fûts ou en bidons ainsi que l'entreposage de récipients mobiles de gaz est interdit. Cette mesure d'interdiction ne concerne pas l'essence ou le gasoil contenu dans les réservoirs de carburant des véhicules automobiles.

6.1.6. installations techniques.

Aucune installation technique établie à demeure ne peut être modifiée, remplacée ou supprimée sans l'autorisation écrite préalable du syndic.

L'utilisation d'appareils chargeurs de batteries dans les lots est interdite.

6.1.7. chauffe-bains alimentés au gaz.

La capacité maximum autorisée des chauffe-bains alimentés au gaz est de 13 litres par minute; le conduit d'évacuation des gaz de combustion des chauffe-bains a un diamètre de 110 millimètres au minimum. Les chauffe-bains sont obligatoirement raccordés au réseau de distribution de gaz naturel de la résidence. Le conduit d'évacuation des gaz de combustion de tout chauffe-bain est obligatoirement raccordé au conduit d'évacuation des gaz de combustion installé à cette seule fin dans les gaines techniques de la résidence. Les chauffe-bains doivent être équipés de systèmes de sécurité conformes aux normes de bonne pratique et conformes aux exigences essentielles imposées par les directives et normes européennes. Le local où est installé le chauffe-bains doit être largement ventilé par une ventilation basse au moins équivalente à la ventilation haute raccordée au conduit d'évacuation pour ledit chauffe-bains.

Le propriétaire devra, à chaque changement de locataire, faire vérifier le chauffe-bains.

6.1.8. lave linge, lave vaisselle.

Il est interdit de laisser un lave linge ou un lave vaisselle en fonctionnement sans surveillance.

L'utilisation des lave linge et des lave vaisselle est interdite entre 22 heures et 07 heures.

6.1.9. eaux usées septiques.

Il est formellement interdit d'ajouter aux eaux usées septiques des matières ou des objets susceptibles de compromettre le fonctionnement des fosses septiques ou d'obstruer les canalisations d'évacuation.

6.1.10. dégâts des eaux dans les cuisines.

Le propriétaire qui fait des travaux privatifs d'installations ou de modifications dans les cuisines est tenu de vérifier ou de faire vérifier que le raccordement du tuyau vidangeur de l'évier à la conduite commune des eaux usées soit correct et que l'étanchéité soit parfaite. Sa responsabilité est engagée en cas de non-respect de ces dispositions.

6.1.11. compartimentage du bâtiment de la résidence.

Il est interdit de percer des murs, cloisons ou plafonds qui participent au compartimentage du bâtiment de la résidence.

Toute suppression de cloison ou fusion d'appartements contigus nécessite l'accord préalable du syndic et du Conseil de gérance ; l'assemblée générale en sera tenue informée.

6.1.13. ascenseurs.

Toute personne faisant usage des ascenseurs doit se conformer aux prescriptions du constructeur concernant leur fonctionnement et leur emploi ; leur usage est formellement interdit aux enfants âgés de moins de quatorze ans non accompagnés d'un adulte; il est également interdit à tout usager de procéder au blocage des portes afin de le réserver à son seul profit. Les ascenseurs peuvent être utilisés pour le déménagement d'objets de faibles dimensions et d'un poids restreint.

6.1.14. absences.

Tout occupant d'un appartement qui s'absente pour plus de 48 heures est tenu de remettre une clé de son appartement à une personne de l'immeuble dont l'identité sera signalée à la concierge.

Tout propriétaire se rendant à l'étranger pour plus d'un mois est tenu d'en aviser par écrit le syndic en spécifiant la durée probable de l'absence ; dans cette hypothèse, il est tenu de désigner un mandataire domicilié en Belgique à qui serait valablement adressée toute correspondance du mandat et qui sera tenu du paiement dans les délais impartis de toutes sommes dues pour charges, fonds de réserve ou toute autre cause résultant de la qualité de propriétaire de l'absent.

6 .2. Prescriptions particulières relatives aux appartements.

6.2.1. fenêtres.

Il est interdit d'exposer aux fenêtres des objets quelconques pouvant nuire au bon aspect d'ordre et de tenue de la résidence et, notamment, des enseignes, réclames, garde-manger, cages d'oiseaux, ustensiles de ménage, du linge ou autres objets similaires, caisses, bacs à fleurs, etc..

Toutefois une tolérance est admise pour les panneaux ou affiches de location ou de vente d'un appartement. Ceux-ci doivent être d'un modèle approuvé par le syndic.

Des rideaux doivent être placés aux fenêtres. Ils sont du type voile, flous et simples, sans dentelle ni entre-deux, ou des tentures et stores vénitiens, avec comme couleur extérieure le blanc ou une teinte claire.

6.2.2. terrasses.

Il est interdit sur les terrasses des objets quelconques pouvant nuire au bon aspect d'ordre et de tenue de la résidence et, notamment, des enseignes, réclames, garde-manger, cages d'oiseaux, ustensiles de ménage, du linge ou autres objets similaires. Toutefois les bacs à fleurs sont autorisés. Les terrasses sont maintenues en bon état de propreté. Les travaux ménagers y sont interdits.

Il est interdit d'entreposer des objets lourds sur les terrasses ainsi que d'y placer des antennes paraboliques.

6.3. Prescriptions particulières, relatives aux emplacements de garages en sous-sol.

6.3.1. destination.

Les emplacements peuvent servir comme garage de voitures particulières, motocyclettes, bicyclettes et voitures d'enfants, sans que les limites matérialisées par un marquage au sol

ne soient dépassées. L'accès aux emplacements en sous-sol nécessite le recours à une clé magnétique ou à une télécommande à distance commandant la porte d'accès.

6.3.2. interdictions.

Outre ce qui est dit aux points 6.1.1. et 6.1.5. du présent règlement, il est interdit de mettre en stationnement dans les garages des véhicules automobiles équipés d'un réservoir de gaz propane ou de gaz butane liquéfiés commerciaux ou de leurs mélanges. Pour éviter tout risque d'accident, il est interdit d'utiliser le garage comme terrain de jeux et il est rappelé que la porte du garage ne peut servir que pour permettre l'entrée et la sortie des voitures d'occupants d'emplacements privés.

6.3.3. obligations.

Tout véhicule dont le moteur est en activité doit être surveillé aussi longtemps qu'il fonctionne.

La rentrée des véhicules dans la nuit et leur départ le matin doivent se faire de telle manière que la tranquillité de la résidence tout entière soit respectée et, pour la sécurité de l'immeuble, en s'assurant de la bonne fermeture de la porte d'accès du garage.

6.3.4. gestion des clés magnétiques et des télécommandes aux emplacements en sous-sol..

Pour obtenir, moyennant paiement, une télécommande et clés magnétiques aux emplacements de garages en sous-sol, le propriétaire s'adressera au syndic. Ces cartes d'accès seront restituées (au même titre que les clefs de l'appartement) au propriétaire lors du changement de locataire ou lors de la passation d'un lot.

En cas de perte ou de vol, le titulaire d'une carte d'accès avertira immédiatement le syndic.

6.4. Prescriptions particulières, relatives aux emplacements pour voitures (parking extérieur).

Les prescriptions du paragraphe 6.3.1 en ce qui concerne le dépassement des limites matérialisées par un marquage au sol et du paragraphe 6.3.2 du présent règlement sont applicables, mutadis mutandis, aux emplacements extérieurs.

6.5. Libre accès aux lots et aux locaux privés.

Les propriétaires donnent au syndic libre accès à leurs lots et locaux privés, occupés ou non, pour lui permettre d'examiner les choses de copropriété et de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées.

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots et locaux privés, au syndic et au personnel chargé par lui du relevé des compteurs de chaleur, et, le cas échéant, des compteurs de passage d'électricité.

Lorsqu'un lot a été mis en location, son propriétaire est tenu d'inclure dans le bail une clause de libre accès, aux fins ci-dessus. En outre, l'accès aux emplacements de garage est régi par l'article 12 du R.G.C..

Tout propriétaire ou occupant qui s'absente doit obligatoirement remettre les clés de ses lots, sous enveloppe cachetée et signée, soit au syndic ou à la conciergerie, soit à un copropriétaire habitant la résidence. Dans ce dernier cas, le syndic doit être avisé, par écrit ou non, du nom du copropriétaire détenteur de ces clés. L'enveloppe ne pourra être ouverte et les clés utilisées que par deux personnes et seulement en cas de nécessité absolue.

6.6. Prescriptions particulières, relatives aux parties communes .

6.6.1. travaux d'entretien.

Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde corps et volets devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance conjointe du syndic.

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

6.6.2.interdictions.

a) Il est interdit d'effectuer, même temporairement, dans les parties communes de la résidence des travaux de ménage, tels que le battage et le brossage des tapis, literie et vêtements, épandage de linge. Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Il est de même interdit d'encombrer les halls d'entrée, escaliers, dégagements, et couloirs des caves.

b) Il est interdit de déposer dans les parties communes de la résidence des déchets ménagers ou d'autre nature, à l'exception des endroits prévus à cet effet.

c) à l'exception des personnels au service des occupants, de leurs invités et des membres de leur famille, et à l'exception des entrepreneurs, leurs mandataires, leurs préposés et leur personnel, l'accès aux parties communes de la résidence est interdit à toute personne ne disposant pas d'un titre d'occupant ou de propriété.

d) Il est formellement interdit aux enfants de jouer sur les emplacements de parkings, rampes d'accès des garages, les garages eux-mêmes, sur l'aire d'entrée du building, les halls d'entrée, les couloirs des caves et les ascenseurs.

e) Il est interdit de circuler sur les pelouses de la résidence avec des véhicules quelconques. Cette interdiction ne vise pas le matériel destiné à l'entretien des pelouses, ni le matériel utilisé par les entrepreneurs chargés de travaux par le syndic.

6.6.3. obligations; assurances.

a) Obligations

a1) Chacun est tenu de se comporter avec la prudence d'un bon père de famille.

a2) Les activités doivent être conformes à la destination des lieux et ne peuvent pas enfreindre les prescriptions du présent règlement, ni les prescriptions de l'acte de base de la résidence, ni le règlement de copropriété; la tranquillité des lieux doit être respectée par chacun, conformément à l'article 6.1.1..

a3) Tout travail susceptible de constituer une activité dangereuse, insalubre ou incommode, tout travail susceptible de modifier sensiblement les lieux dans leur aspect ainsi que la stabilité des constructions, des murs de soutènement, des terres, etc., ou les caractéristiques des installations techniques qui sont attachées à ces lieux, doit faire l'objet d'une autorisation écrite préalable du syndic. Le syndic prend l'avis du conseil de gérance et, si cela se justifie, celui de l'assemblée générale.

Tout travail de cette nature doit être placé sous la responsabilité d'un architecte.

b) Assurances

Les entrepreneurs ont l'obligation d'avoir conclu un contrat d'assurance en responsabilité civile, couvrant leurs mandataires, préposés et travailleurs, sans préjudice de leurs autres obligations en matière d'assurance. Cette obligation sera préalablement vérifiée par le Syndic. Les personnels de maison et les autres travailleurs dans la résidence doivent être couverts par une telle assurance par ceux qui les occupent à quelque titre que ce soit.

6.7. Déménagements.

6.7.1. indemnité.

Tout déménagement d'un lot donne lieu à une indemnité forfaitaire déterminée en Assemblée générale (elle est actuellement de 75€ 1 chambre – 100€ 2 chambres – 125€ 3 chambres), à charge du copropriétaire du lot avant le déménagement. Cette indemnité est créditée au fonds de réserve de la copropriété dans les décomptes trimestriels correspondants. Le concierge est mandaté pour encaisser cette somme, tient un registre des mouvements et remet quittance à l'intéressé.

6.7.2. interdiction.

Il est interdit de mettre en stationnement des camions excédant une tonne et demi sur l'aire recouverte de carreaux en béton qui forment le revêtement du parking de la résidence. En cas de dégradation, le copropriétaire ou locataire sera tenu pour responsable.

Aucun déménagement, par entrepreneur ou par les ascenseurs, ne pourra être effectué les dimanches et jours fériés, ni les jours ouvrables avant 07 heures du matin, ni après 21 heures le soir, sous peine d'une amende de cinq mille francs.

6.7.3. obligation.

Lorsque l'occupant d'un lot déménage, il est tenu de prendre deux jours à l'avance au moins, toutes dispositions utiles avec le syndic et le concierge en vue de réduire, autant que possible, le trouble qui pourrait en résulter pour les autres occupants.

Ces opérations devront s'effectuer obligatoirement par l'extérieur (au moyen de poulies ou élévateurs) ; les ascenseurs ne pourront être utilisés à cette fin, à l'exception d'objets de faible dimension et d'un poids restreint moyennant l'utilisation des panneaux de protection prévus à cet effet et disponibles chez le concierge.

Les personnes qui déménagent (tant locataires que propriétaires) sont tenues de signaler par écrit au syndic les dégradations existant dans les parties communes avant le passage des préposés de ces opérations ; à défaut de quoi, elles seront tenues pour responsables des dégradations constatées à la fin des opérations susdites, aucune preuve contraire apportée à posteriori n'étant admise ; le propriétaire supportera donc le coût de la remise en état des lieux .

6.8. Emménagements.

Les prescriptions paragraphe 6.7. du présent règlement sont applicables "mutatis mutandis" aux emménagements.

6.9. Travaux ménagers, travaux ayant un caractère domestique et activités diverses.

6.9.1. interdictions.

a) Il est interdit d'utiliser l'énergie électrique distribuée par le réseau des parties communes. Cette interdiction ne s'applique pas aux entrepreneurs chargés de travaux par le syndic.

b) *Il est interdit de secouer ou de battre des tapis, des couvertures ou d'autres pièces en tissus de toute nature par les fenêtres et balustrades des différents lots.*

a) Il est interdit, à tout moment, d'utiliser des barbecues sur les terrasses.

b) Il est interdit, à tout moment, d'exécuter sur les terrasses des travaux pouvant causer des nuisances aux autres résidents.

6.9.2. lavage et nettoyage des véhicules automobiles.

Le lavage et le nettoyage des véhicules automobiles sont seulement autorisés à l'emplacement prévu à cet effet dans le garage, à l'exclusion de tout autre travail. Il est

interdit d'utiliser des produits de nettoyage qui ne sont pas biodégradables ou laissant des traces visibles. Cet emplacement sera nettoyé, après usage, par chaque utilisateur.

6.9.3. séchage de linge.

Il est loisible aux occupants de la résidence de mettre du linge à sécher, à leurs risques et périls, sur les fils placés à cet effet à l'étage technique près de la chaufferie (dernier étage).

6.10. déchets ménagers et dépôts insalubres.

6.10.1. emballage des déchets ménagers.

a) Sans préjudice des prescriptions de police en la matière, les déchets ménagers doivent être placés dans des sacs en matière plastique, spécialement affectés à cette utilisation, solides et soigneusement fermés.

Des déchets ménagers emballés et de dimension réduite peuvent être évacués par le vide poubelle conformément à l'article 6.1.12 précité.

Ces déchets sont enfermés dans des sacs adéquats par les soins de la concierge.

b) Les bouteilles plastics doivent être réduits, par serrage ou par compression, au minimum du volume que constitue leur matière. Les cartons seront également réduits et solidement ficelés. Bouteilles plastics et cartons seront déposés aux emplacements prévus dans les locaux "poubelles" au sous-sol.

c) Le poids des sacs et cartons doit être compatible avec une manutention aisée.

6.10.2. emplacement reserve aux déchets ménagers.

L'emplacement réservé aux déchets ménagers est en sous-sol dans les locaux désignés à cet effet, avec désignation des contenants selon le tri effectué en vertu de la réglementation en vigueur.

6.10.3. objets encombrants.

Les objets encombrants doivent être déposés à l'endroit désigné par le concierge à l'exception des matériaux résultant de travaux importants réalisés lors de transformations de parties privatives. Ces matériaux seront à évacuer par les soins et aux frais de l'occupant concerné. A défaut, le syndic commandera l'évacuation au frais dudit occupant.

6.10.4. interdiction.

Il est interdit d'importer dans la résidence des déchets de toute nature.

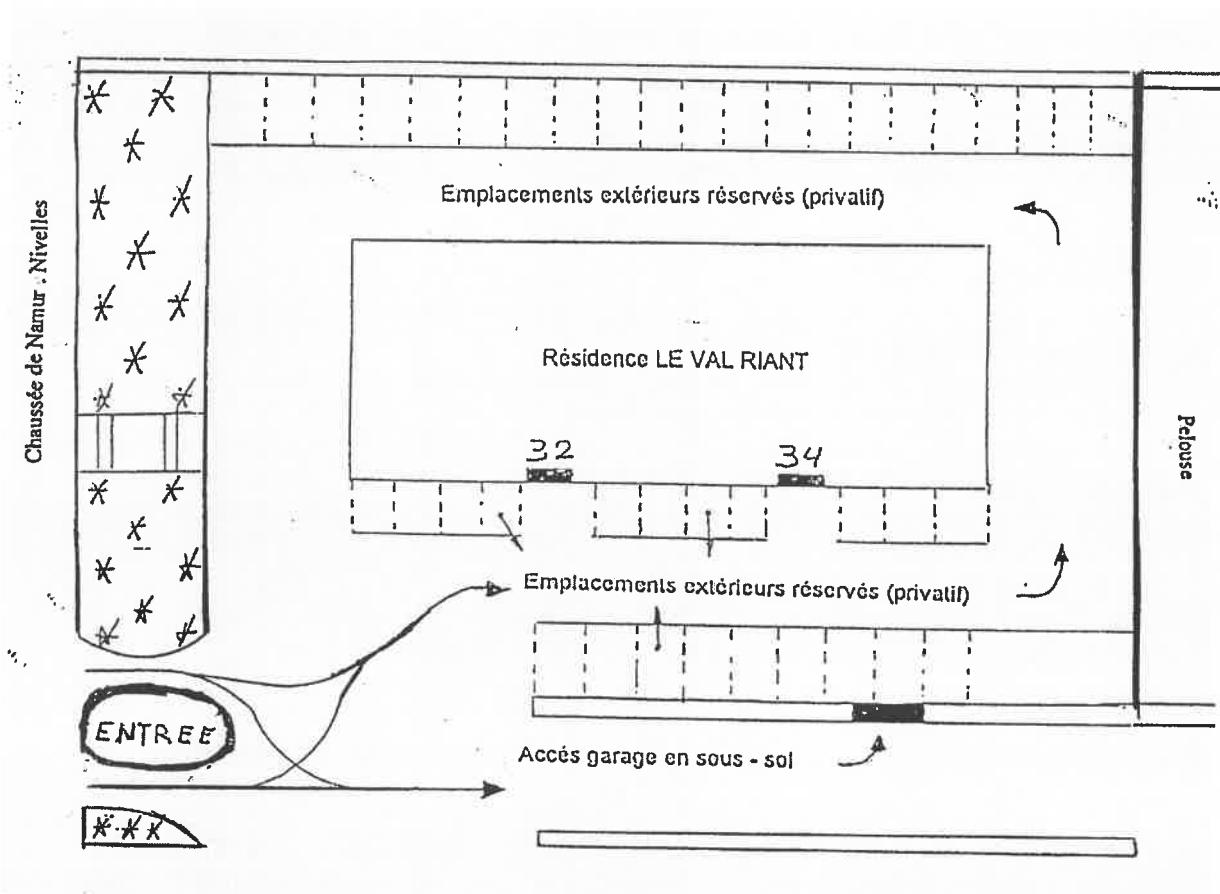
6.10.5. dépôts insalubres.

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

6.11. Véhicules automobiles, y compris leurs remorques.

6.11.1. aires de stationnement.

Le stationnement est uniquement autorisé aux seuls propriétaires et locataires et ce, aux endroits de parking indiqués sur le schéma suivant :



Pour les emplacements qui sont situés devant l'immeuble et le long du bâtiment, il est instamment demandé à leurs usagers de disposer leur véhicule de manière à ne pas incommoder les habitants du rez-de-chaussée par les gaz d'échappement. Seuls les propriétaires ou les locataires des 52 emplacements sont autorisés à les occuper (propriété privative).

Aucun travail d'entretien ne peut être effectué dans l'enceinte des parkings et garages.

En ce qui concerne le garage, la propreté des emplacements privatifs incombe à ceux qui en ont l'usage. La propreté des aires de circulation incombe à la copropriété.

6.11.2. voies de circulation.

Sur l'aire de parking, la vitesse des véhicules est limitée à 10 km / h, dans le garage, la vitesse est réduite au pas d'homme.

Il est interdit de laisser des véhicules en stationnement sur la voie de circulation située sous le bâtiment de la résidence. Il est interdit d'entreposer des objets quelconques sur cette voie.

En dehors du temps strictement nécessaire à son franchissement par des personnes ou des véhicules automobiles, la porte du garage ne peut être bloquée en position ouverte.

6.12. Animaux domestiques.

Les animaux ne sont tolérés dans l'immeuble que pour autant qu'ils ne causent, de quelque manière que ce soit, aucun trouble aux autres occupants. Les occupants sont tenus de demander l'accord préalable du Syndic.

Les chiens seront tenus en laisse dans la propriété. Leur accès aux pelouses est interdit.

Les détenteurs d'animaux provoquant des dégâts seront tenus de la réparation de tout dommage qui pourrait en résulter. Est entre autres considéré comme dommage toute souillure des parties communes que ces animaux occasionneraient. Les détenteurs d'animaux ayant souillé les parties communes, sont tenus de les remettre en état. S'ils ne

s'exécutent pas dans les 24 heures, le syndic fera procéder à la remise en état à leur charge ; s'il ne lui est pas possible de déterminer quel est l'animal responsable, cette remise en état sera à charge de tous les détenteurs d'animaux occupant l'immeuble, à moins que l'un ou l'autre d'entre eux ne puisse s'exonérer de cette charge en apportant la preuve précise que les dommages n'ont pu être provoqués par le ou les animaux qu'il détient.

6.13. Zones de verdure communes.

Les zones de verdure du Val Riant, ont été créées pour l'usage et le bien être des occupants de l'immeuble auquel elles sont affectées.

Elles sont constituées par la partie du terrain de l'immeuble, non couverte de constructions, de voies d'accès, dégagements ou aires de manœuvre.

Aucune modification ne pourra y être apportée que de l'accord des copropriétaires d'appartements de l'immeuble du Val Riant, délibérant à la majorité des trois-quarts des voix. Les zones de verdure sont à l'usage exclusif des occupants d'appartements, de leurs invités ou visiteurs du Val Riant.

Le syndic a la police des zones de verdure.

Elles sont mises sous la protection de l'ensemble des copropriétaires. Les infractions seront frappées de sanctions qui seront fixées par l'assemblée générale.

3. DES TRAVAUX, DES SERVICES ET DE LA RÉPARTITION DES CHARGES.

ARTICLE 7. TRAVAUX DE REMPLACEMENT, TRAVAUX D'ENTRETIEN AUX INSTALLATIONS TECHNIQUES, TRAVAUX DE RÉPARATION ET TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT DANS UN LOT OU DANS LES PARTIES COMMUNES DE LA RÉSIDENCE.

De tels travaux, lorsqu'ils sont susceptibles de modifier l'aspect des lots ou des parties communes de la résidence, ou lorsqu'ils sont susceptibles de modifier des caractéristiques architectoniques ou techniques, ne peuvent s'effectuer que conformément à l'article 9 du R.G.C. et avec l'autorisation préalable de l'Assemblée générale. Le cas échéant, tout travail de cette nature doit être placé sous la responsabilité d'un architecte.

ARTICLE 8. NETTOYAGE ET ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES DE LA RÉSIDENCE.

8.1. Généralités.

8.1.1. Il est interdit de déposer des objets généralement quelconques, en dehors des endroits prévus à cet effet, ou de dégrader volontairement l'aspect des lieux par des salissures ou des coups.

8.1.2. Le nettoyage et l'entretien des abords de l'immeuble, des pelouses, des haies et autres plantations sont organisés par les soins du Syndic.

8.1.3. Les travaux d'entretien visés ci-dessus comprennent notamment la vidange et le nettoyage périodiques des égouts communs récoltant les eaux pluviales de la résidence. Ils comprennent également l'entretien des installations techniques, comme l'entretien de la chaufferie, le ramonage des cheminées, le remplacement des coupe-circuit et des ampoules, etc..

8.2. Le nettoyage et l'entretien des parties communes de la résidence sont imputés par le syndic aux occupants, à raison du montant total des frais, dans la proportion des quotes-parts respectives.

ARTICLE 9. CHAUFFAGE, EAU, GAZ, ÉLECTRICITÉ, TÉLÉDISTRIBUTION.

9.1. Chauffage.

Remarques liminaires :

1. Calcul de la consommation de mazout de chauffage (la chaufferie commune étant alimentée en mazout).

Il s'agit de la livraison totale relevée (et facturée) par le fournisseur de mazout de chauffage de la résidence.

2. Location des compteurs.

Les compteurs de gaz de la résidence font l'objet d'une location au fournisseur de gaz, qui en est le propriétaire.

3. Électricité.

Les frais d'électricité des communs de la résidence sont compris dans la facture annuelle globale du fournisseur. La consommation privée est facturée individuellement sur base des relevés d'index aux compteurs respectifs.

4. Compteurs de chaleur.

Les frais de relevé des compteurs de chaleur sont facturés par la société désignée par la copropriété (actuellement TECHEM), au prorata du nombre de compteurs dans chaque lot, suivant un justificatif.

5. Consommation privée ; consommation commune.

Est réputée privée, 75 % de la totalité des frais de chauffage (chauffage hors frais fixes).

Est réputée commune, 25 % de la totalité des frais de chauffage (chauffage frais fixes).

Le syndic est chargé de communiquer à la société désignée le montant global annuel des frais relatifs au chauffage pour lui permettre d'effectuer la ventilation des frais.

6. Fonctionnement et frais.

Le chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix étant toutefois spécifié que chaque propriétaire a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans ses locaux.

La participation aux frais de ce service est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants des appartements.

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à ce service sont répartis entre les copropriétaires des appartements au prorata du nombre de dix millièmes possédés par chacun d'eux.

Les frais de consommation privés, seront répartis suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur.

Durant la période de chauffage, les commandes de chaufferie des locaux privatifs et communs devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro. Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées, pour n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de chauffage. En cas de non-respect de ces dispositions, la responsabilité du propriétaire ou du locataire sera engagée.

9.1.1. Les frais de chauffage réputés privés sont comptabilisés pour chaque copropriétaire, dans la comptabilité du fonds de roulement de la copropriété au prorata des consommations de chaque lot relevée sur les compteurs de chaleur.

9.1.2. Les frais de chauffage réputés communs sont comptabilisés pour chaque copropriétaire, dans la comptabilité du fonds de roulement de la copropriété dans la proportion des quotités de leur lot.

9.1.3. En fin d'exercice, un décompte individuel sera établi par le syndic pour chaque lot (poste chauffage) au prorata des consommations établies par la société désignée qui effectue le relevé annuel des compteurs de chaleur. Le syndic débitera ou créditera la différence entre les frais privatifs réels et les provisions trimestrielles versées.

9.2. Eau.

9.2.1. Les compteurs individuels de passage situés dans les lots et dans la conciergerie ne font pas l'objet d'une location.

9.2.2. Les frais de relevés des index des compteurs d'eau sont facturés par la société désignée par la copropriété (actuellement TECHEM) et globalisés aux frais de relevé des compteurs de chaleur sur le même justificatif.

Le syndic veillera au relevé régulier des compteurs et à leur bon fonctionnement (compteur bloqué).

9.2.3. La différence entre la consommation globale immeuble et la consommation globale privée indiquera la consommation des communs. Celle-ci sera imputée en frais communs au prorata des quotités.

9.2.4. En fin d'exercice, un décompte individuel sera établi par le syndic pour chaque lot (poste eau) au prorata des consommations établies par la société désignée qui effectue le relevé annuel des compteurs de passage. Le syndic débitera ou créditera la différence entre les frais privatifs réels et les provisions trimestrielles versées.

A cette fin, le syndic est chargé de communiquer à la société désignée le montant global annuel des frais relatifs à l'eau pour lui permettre d'effectuer la ventilation des frais.

9.3. Gaz.

Remarque liminaire:

Les compteurs de passage (gaz) ne font pas l'objet d'une location. Ils sont dans les choses communes de la résidence.

9.3.1. Attribution.

La consommation de gaz est relevée, pour chaque lot, sur les compteurs de gaz de la résidence. Elle est attribuée respectivement aux copropriétaires des lots, au prorata de chaque relevé.

Le syndic veillera au relevé régulier des compteurs et à leur bon fonctionnement (compteur bloqué).

9.3.2. Les frais de consommation de gaz sont comptabilisés pour chaque copropriétaire dans la facture individuelle adressée par le fournisseur à l'occupant de chaque lot.

9.4. Electricité.

Remarques liminaires:

1. Compteur général.

Le compteur général de la résidence (électricité) reprend les consommations d'énergie électrique des parties communes. Il fait l'objet d'une location, facturée par le fournisseur d'énergie électrique.

2. Autres compteurs du distributeur d'énergie électrique.

La consommation d'énergie électrique dans les appartements, est relevée par le fournisseur d'énergie électrique (ELECTRABEL) et facturée directement par ce dernier au titulaire du raccordement au réseau de distribution d'énergie électrique. Cette facturation comporte la redevance pour le compteur du lot concerné.

9.4.1. La consommation d'énergie électrique des parties communes de la résidence est attribuée à 100 % aux copropriétaires.

9.4.2. Les frais de consommation d'énergie électrique des parties communes de la résidence sont comptabilisés pour chaque copropriétaire, dans la comptabilité du fonds de roulement de la copropriété, à raison du prix total dans la proportion des quotes-parts associées à leurs lots;

9.4.3. La location du compteur général d'électricité de la résidence est attribuée aux copropriétaires.

Le syndic veillera au relevé régulier des compteurs et à leur bon fonctionnement (compteur bloqué).

9.4.4. Les frais de location du compteur général d'électricité de la résidence sont à charge de la copropriété, à raison du prix total, dans la proportion des quotes-parts associées à leurs lots.

9.5. Télédistribution.

La société de télédistribution facture directement au titulaire d'un raccordement les frais de ses services

9.6. Téléphone.

Le fournisseur de ce service facture directement au titulaire d'un raccordement les frais encourus.

9.7. Charges municipales

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de voirie et autres impositions et / ou redevances légales et réglementaires.

ARTICLE 10. GROSSES RÉPARATIONS, TRAVAUX IMPORTANTS, ET TRAVAUX DE NATURE À RENDRE L'USAGE OU LA JOUISSANCE DE LA RÉSIDENCE PLUS AISÉE OU DE NATURE À EN AUGMENTER LA VALEUR OU LE RAPPORT.

10.1. Généralités.

10.1.1. Lorsque des grosses réparations, des travaux importants, et des travaux de nature à rendre l'usage ou la jouissance de la résidence plus aisée ou de nature à en augmenter la valeur ou le rapport ont été décidés par l'assemblée générale, les frais qu'ils occasionnent sont répartis entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs quotités.

10.1.2. Les travaux visés ci-dessus comprennent, également, le renouvellement des peintures des parties communes de la résidence.

10.1.3. Si ces travaux nécessitent des aménagements ou des transformations dans un lot, les frais occasionnés par les exigences particulières éventuellement imposées par le propriétaire du lot lui sont imputés. Ils sont payés avant l'exécution des travaux ainsi exigés, en raison exacte du montant de ces frais, sous réserve des éventuelles adaptations de prix.

10.1.4. Lorsque ces travaux sont manifestement étrangers à l'intérêt particulier associé à un lot, l'assemblée générale peut décider, après en avoir délibéré, d'indemniser équitablement le copropriétaire du dit lot, à due concurrence des frais auxquels ce copropriétaire est exposé par le fait de ces travaux.

10.1.5. Les travaux visés sous 10.1. sont imputés : aux copropriétaires.

10.1.6. Les frais occasionnés par les travaux visés sous 10.1. sont comptabilisés pour chaque copropriétaire, dans la comptabilité du fonds de réserve de la copropriété, dans la proportion des quotes-parts associées à leurs lots, en raison exacte du prix facturé pour ces travaux.

10.2. Terrasses

L'entretien et les réparations à effectuer aux terrasses accessibles sont imputés exclusivement aux propriétaires de ces terrasses, y compris l'entretien des ferronneries du garde-corps de ces terrasses.

Notamment, les dégâts provoqués par les infiltrations d'eau à d'autres parties de l'immeuble, par défaut d'entretien ou de réparation de ces terrasses, les dégâts provoqués par les surcharges ou par les infiltrations d'eau au béton armé de ces mêmes terrasses et les réparations rendues nécessaires à la suite de ces infiltrations ou surcharges, sont imputés exclusivement aux propriétaires de ces terrasses.

10.3. Garage.

Conformément à l'article 7 du R.G.C., les emplacements de garage en sous-sol qui sont délimités par des marques au sol et numérotés de 1 à 55, étant des parties privatives et exclusives, les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement éventuel sont à charge des propriétaires de ces emplacements. Pour la portion commune, accessible à tous les occupants, les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement éventuel sont à charge de la copropriété.

10.4. Parkings.

Conformément à l'article 31 du R.G.C., les emplacements de parking au rez-de-chaussée qui sont délimités par des marques au sol et numérotés de 1 à 52, étant des parties privatives et exclusives, les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement éventuel sont à charge des propriétaires de ces parkings à raison de deux tiers. Pour la portion commune, accessible à tous les occupants, les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement éventuel sont à charge de la copropriété à raison d'un tiers.

ARTICLE 11. SYNDIC.

11.1. Les honoraires du syndic sont imputés aux copropriétaires.

11.2. Les frais d'honoraires du syndic sont comptabilisés pour chaque copropriétaire, dans la comptabilité du fonds de roulement de la copropriété, dans la proportion des quotités associées à leurs lots.

11.3. Les prestations confiées par le syndic à des entreprises de service sont attribuées aux copropriétaires, à raison de 100 % du total de ces prestations, converties en leurs prix (relevé de certains compteurs, comptabilité relative à ces relevés, indemnités d'emménagement et de déménagement, etc.);

11.4. Les frais des prestations confiées par le syndic à des entreprises de service sont *comptabilisés* pour chaque copropriétaire, dans la comptabilité du fonds de roulement de la copropriété, dans la proportion des quotités associées à leurs lots ;

11.5. Sans préjudice des dispositions de l'article 14 du R.G.C. et de l'article 577.8 de la loi du 30.6.94, le syndic a plein pouvoir pour :

- trancher tout conflit pouvant surgir entre propriétaires ou occupants, sur l'application du présent règlement ;
- faire appel à un avocat aux fins d'intentement de procédure contre un propriétaire en retard de paiement de plus d'un mois dans sa participation aux frais de gestion de l'immeuble ; les frais d'avocat, en cas de procédure, seront récupérés en fin d'exercice par le débit du compte des propriétaires dont les manquements ont nécessité cette intervention ;
- *pour recouvrer toute créance résultant de la responsabilité de chaque occupant qui aura contrevenu aux dispositions du présent règlement.*

ARTICLE 12. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

12.1. L'assemblée générale ordinaire est prévue chaque année la première quinzaine du mois de mars à l'heure et au lieu à convenir par le syndic.

Des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées selon les nécessités.

*Les modalités de fonctionnement et de décision sont celles reprises au R.G.C., complétées ou modifiées par les dispositions de la loi du 2 juin 2010
modifiée par la loi du 15 mai 2012*

12.2. Les coûts éventuels des assemblées générales sont imputés à tous les copropriétaires dans le fonds de roulement et sont comptabilisés à chaque copropriétaire en proportion de sa quote-part associée à son lot.

12.3. Toute personne occupant l'immeuble sans droit de vote à l'assemblée doit être avisée par les soins du syndic des dates des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes et qui seront communiquées à l'assemblée générale.

12.4. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, et ce dans un délai de trois mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision ou au jour de la décision si le copropriétaire a été régulièrement convoqué à l'assemblée.

ARTICLE 12 bis.

Conformément à l'article 29 du RGC Le Conseil comprendra un président et 2 à 4 assesseurs, désignés par l'assemblée générale sur base de candidatures écrites ou verbales, par bulletins nominatifs déposés par les copropriétaires présents ou représentés, chacun selon la quotité associée à son lot. Ces mandats sont renouvelables lors de

l'assemblée générale statutaire. Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent peut donner, par écrit, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place. Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

L'initiative de l'organisation de réunions appartient au président du conseil, à chacun de ses membres ou au syndic. Ce dernier pourra assister, à la demande expresse du Conseil, aux réunions avec voix consultative.

Le Conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés à l'article trente-trois des statuts et leur exécution. Il veille à ce que les décisions de l'assemblée générale soient exécutées judicieusement, dans les meilleurs délais et selon les règles de l'art. Il examine les comptes trimestriels, les appels d'offres et les commandes.

Le Conseil de copropriété donne son avis au syndic sur les points que celui-ci lui soumet. Il délibère valablement si deux de ses membres au moins sont présents. Les avis seront pris à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président est prépondérante. Chaque réunion donnera lieu à un procès-verbal, établi par le Président et signé par les membres présents, qui reprendra les décisions prises.

Les membres du Conseil de copropriété exercent leur mandat à titre gratuit. La copropriété devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile; les primes constituent une charge commune générale.

Le Conseil de gérance fera rapport à l'assemblée générale de ses observations éventuelles sur les travaux ou services à caractère urgent et sur le suivi des travaux en cours ou exécutés.

ARTICLE 13. CONCIERGE.

13.1. Désignation et congé.

La copropriété engage un concierge ; mandat est donné au syndic à cet effet.

Il sera engagé et pourra être congédié par le syndic, lequel en aura référé à l'assemblée générale.

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du syndic.

Les observations ou réclamations à son égard sont à adresser par écrit et daté, mentionnant le numéro d'appartement, au syndic.

13.2. Travaux du concierge.

Le concierge doit respecter son tableau de travail au profit des 95 appartements. Sauf les cas d'urgence, le concierge est à la disposition des propriétaires et occupants les jours ouvrables aux heures indiquées pour répondre aux demandes de renseignements.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues. Il devra notamment :

- 1 Assurer l'entretien des parties communes,*
- 2 Alerter les responsables en cas de pannes d'ascenseur, de chauffage, de fuite d'eau ou de gaz, etc.,*
- 3 - Surveiller les entrées et sorties,*
- 4 - Évacuer les ordures ménagères,*
- 5 - En cas d'absence d'un occupant, recevoir ses paquets et commissions.*
- 6 - Fermer les portes d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée.*
- 7 - Laisser et faire visiter les appartements et emplacements de garage à vendre ou à louer.*
- 8 - Surveiller le chauffage central, vérifier le niveau des citernes de mazout et entretenir le local de chaufferie.*

9 - et, en général, faire tout ce que le syndic lui commandera pour le service général de l'immeuble. Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Si le concierge est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier, étranger au service de l'immeuble.

13.3. Logement et salaire.

Le concierge sera logé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté son salaire sera fixé par l'assemblée générale.

Les charges de salaire, logement, chauffage, eau et gaz... du concierge sont attribuées aux copropriétaires et comptabilisées dans le fonds de roulement pour être réparties entre tous les copropriétaires dans la proportion des quotités associées à leurs lots.

13.4. Le concierge peut être licencié, moyennant préavis légal, par les soins du syndic en cas de négligences répétées malgré les avertissements, ou sans préavis en cas de faute grave.

ARTICLE 14. INTERDICTIONS ET PENALITES.

Une liste d'interdictions et de pénalités est mentionnée en annexe ; elle peut être complétée ou modifiée selon les décisions de l'assemblée générale, prises à la majorité simple. Elle est affichée dans les valves en sous-sol de la résidence.

ARTICLE 15. ASSURANCES.

15.1. Risques

a) *L'assurance, tant des choses privatives de la bâtisse que des choses communes, est souscrite en commun par les copropriétaires à une compagnie d'une solvabilité reconnue. L'assurance s'applique tant aux choses en indivision générale ou particulière qu'aux choses privatives.*

L'assurance doit garantir non seulement les dommages matériels causés à l'édifice, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, le recours des voisins de l'immeuble et les recours réciproques entre copropriétaires.

La police doit comporter la renonciation au recours contre les copropriétaires occupant eux-mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux et les personnes à leur service.

b) *Le mobilier particulier des copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune.*

Il en est de même des embellissements effectués par les propriétaires ou occupants à leur lot.

c) *La responsabilité civile de chacun des propriétaires ou occupants des lots est assurée par une police souscrite en commun par les copropriétaires à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble.*

d) Les capitaux assurés sont déterminés par le syndic en accord avec l'assemblée générale. Les propriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls le droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

15.2. Souscription des polices d'assurance :

a) *Conformément à l'article 14 G 5 du R.G.C., le syndic renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurance souscrites au nom des copropriétaires.*

b) *Les copropriétaires ont droit à un exemplaire des polices.*

15.3. Gestion des polices d'assurance et des sinistres : conformément aux articles 40 à 46 du R.G.C.

15.3.1. Sans préjudice des dispositions de l'article 577-7, § 1er, 2°, c) et de l'article 577-7, § 2 du Code civil, insérées par la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, le syndic organise la gestion des polices d'assurance et le règlement des sinistres au moyen des indemnités versées par les compagnies d'assurance à la suite des sinistres et dans cette éventualité, à concurrence de ces indemnités.

15.3.2. Le syndic acquittera les primes comme charges communes. Elles lui seront remboursées par les copropriétaires chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes. Il en tiendra informé l'assemblée générale.

ARTICLE 16. DES ACTIONS EN JUSTICE.

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle charge le syndic de la représenter.

4. CHARGES COMMUNES

ARTICLE 17. RECETTES; RÈGLEMENT DES CHARGES COMMUNES.

Les charges communes, tant celles imputées au fonds de roulement que celles imputées au fonds de réserve, sont équilibrées par des recettes.

Ces recettes sont constituées par des provisions trimestrielles, réclamées par le syndic à chaque copropriétaire sur base d'un décompte détaillé.

Pour le fonds de réserve, le montant des provisions réclamées par le syndic est décidé, chaque année pour l'exercice en cours, par l'assemblée générale statutaire et ce, conformément aux articles 49 B) et 50 du R.G.C..

Chaque copropriétaire est tenu de virer ou de verser le décompte trimestriel qui lui est ainsi réclamé, au plus tard dans les quinze jours après la réception dudit décompte.

Le coût de l'assurance collective est incorporé dans le fonds de roulement.

Lorsque des provisions destinées au fonds de réserve ou au fonds de roulement de la copropriété restent impayées, le syndic agira conformément aux dispositions de l'article 50 du R.G.C..

ARTICLE 18. COMPTES.

Les comptes sont établis conformément à l'article 27 du R.G.C..

Chaque exercice couvre la période qui commence le 1er janvier et qui se termine le 31 décembre.

Chaque trimestre, le syndic dresse un état des dépenses et des recettes de ce trimestre ainsi qu'un état cumulatif, depuis le 1er janvier.

Les comptes de l'exercice écoulé sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale statutaire des copropriétaires.

5. DOMICILE POSTAL ET DOMICILE BANCAIRE DE LA COPROPRIÉTÉ; DOMICILE DU SYNDIC ; CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ; BUREAU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

ARTICLE 19. DOMICILES.

Le domicile postal de la copropriété est :

Association des copropriétaires,

Résidence Le Val Riant, Chaussée de Namur, 32/34, 1400 NIVELLES.

Le domicile bancaire de la copropriété est:

Association des copropriétaires,

Résidence Le Val Riant

1400 NIVELLES

Compte N°:

Le domicile du syndic est:

PROMIMO Syndic

Ruelle des Foin, 80

1390 GREZ-DOICEAU

Le Conseil de copropriété est composé de

M

président(e)

assesseur

assesseur

ANNEXE AU REGLEMENT D'ORDRE INTERIUR – 8/06/2004

Conformément aux décisions de l'Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence, il est interdit, sous peine d'amende :

1. D'entretenir ou de réparer sa voiture sur le parking.
2. De laver sa voiture dans le garage sans être l'occupant d'un emplacement de garage.
3. D'occuper des emplacements de parking sans l'achat ou la location à la C.N.P.E., propriétaires. Les occupants du Val Riant concernés interviendront dans les réparations et l'entretien.
4. De diriger l'échappement des gaz d'autos vers les murs de façades ou vers les murets des parkings.
5. D'empiéter sur les trottoirs avec l'avant des voitures.
6. De placer les voitures en dehors des emplacements de parkings prévus.
7. De déménager ou emménager le mobilier par l'ascenseur.
8. De déménager ou emménager les dimanches et jours fériés ou entre 21h et 7h en semaine.
9. D'avoir des réunions bruyantes entre 22h et 6h sans en avertir bien à l'avance le syndic pour avoir accord. Cette autorisation sera refusée si dans un des appartements contigu se trouve un malade ayant besoin de calme.
10. De faire des travaux le dimanche et jours fériés dans un appartement.
11. De laisser jouer les enfants dans les lieux communs : garage, parkings, rampe d'accès, hall, escaliers, caves, etc...
12. De laisser l'emploi des ascenseurs aux enfants non accompagnés d'un adulte.
13. D'utiliser les parties communes pour un usage personnel et exclusif.
14. D'effectuer des travaux ménagers sur les terrasses en dehors des locaux de l'appartement.
15. De placer sur les terrasses des linges, garde-manger, ustensiles de ménage, bacs de boissons, objets volumineux, ...
16. De détenir un chien :
 - a) Bruyant
 - b) Qui lève la patte sur les garde-corps de la terrasse de l'appartement au détriment des appartements du dessous.
 - c) Qui lève la patte sur les murs des façades ou toute autre partie des communs.
 - d) Les propriétaires de ces animaux doivent enlever les déjections faites dans les jardins ou toutes autres parties des communs.
17. Par mesure d'hygiène, de laisser les excréments d'animaux sur les terrasses.
18. D'entrer sur l'esplanade avec un camion dont le poids dépasse 1,5T
19. De jeter des détritrus (mégots, ...) sur l'esplanade.
20. De détériorer les parties communes (ascenseurs, éclairage, ...) et/ou de faire des « graffitis et tags » sur les murs.
21. D'utiliser les « halls » après 22h comme salle de réunion (respect de la tranquillité des résidents)

Le concierge est tenu de veiller au respect de ce qui précède et de faire rapport au syndic en cas de non-observance, avec jour, date et heure des faits, avec noms et numéro d'appartement des occupants concernés ou nom des firmes incriminées, si possible.

Les indemnités ci-après ont été fixées par l'assemblée générale et sont applicable d'office par infraction pour les poste repris ci-dessous ; elles seront portées en compte dans les relevés trimestriels des charges des responsables par les soins du syndic.

Postes 2 - 4 - 5 - 6 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 :	10 €
Postes 1 - 9 (sans autorisation) - 10 - 17 :	20 €
Postes 7 - 16 :	50 €
Poste 21 :	75 €
Poste 18 :	100 €
Poste 8 :	125 €
Postes 19 - 20 Coût du nettoyage, frais de remise en état et/ou de peinture	