

1

ACTE DE BASE DE LA
RESIDENCE « LE MANOIR »
à GEMBOUX.

Etude du Notaire

Gérard HUBIN
à Liège

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE HUTT.

Le dix huit février.

Par devant Nous, Maître Gérard HUBIN, Notaire à Liège, soussigné.

ONT COMPARU :

D'une part,

La société privée à responsabilité limitée SOVEPRIM, ayant son siège social à Grez-Doiceau, avenue Comte Gérard d'Ursel, 38, constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné en date du vingt huit août mil neuf cent nonante six, publié aux annexes du Moniteur Belge le quatorze septembre suivant sous le numéro 960914-247, inscrite au Registre de Commerce de Nivelles sous le numéro 82.927 et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 458.725.074.

Ici représentée en vertu de l'article quinze des statuts par deux gérants; savoir : 1) Monsieur Alexandre CRICKX demeurant à Lathuy et 2) Monsieur Frédéric MERCIER demeurant à Herent, nommés à cette fonction lors de l'assemblée générale extraordinaire du vingt huit août mil neuf cent nonante six et dont le procès-verbal a été publié aux annexes du Moniteur Belge le quatorze septembre suivant sous le numéro 960914-247.

Capitales dénommées SOVEPRIM

Et d'autre part,

La société anonyme MATUBO, ayant son siège social à 3510 Hasselt/Kermt, Diestersteenweg, 110, constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire DRIESKENS, de Houthalen, en date du neuf mars mil neuf cent quatre vingt trois, publié aux annexes du Moniteur Belge le trente mars suivant sous le numéro 886-29 et 886-30 et dont les statuts ont été publiés à diverses reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le Notaire JANSSEN, de Zonhoven, en date du seize février mil neuf cent nonante cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge le quatorze mars suivant sous le numéro 950317-204, inscrite au Registre de Commerce de Hasselt sous le numéro 83.544 et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 423.796.760.

Ici représentée par son administrateur-délégué, Monsieur Valère Clément Joseph BONNEUX demeurant à Hasselt/Kermt, Verbindingsweg 17, dont le mandat a été confirmé lors du procès-verbal dressé en date du

vingt et un mars mil neuf cent nonante cinq, procès-verbal. publié aux annexes du Moniteur Belge le quatre avril suivant sous le numéro 950412-229.

Ci-après dénommée : "MATUBO".

Lesquelles comparantes, représentées comme dit est, Nous ont déclaré arrêter comme suit l'acte de base de la Résidence "LE MANOIR":

CHAPITRE I : EXPOSE PREALABLE.

I) Description.

SOVEPRIM est propriétaire du bien suivant :

Ville de Gembloux / 1 d.c..

Une maison de commerce avec remise et jardin sise rue Théo Toussaint, numéro 25, cadastrée section D numéro 596/P, pour une contenance de douze ares cinq centiares.

II) Origine de propriété.

Initialement, ledit bien appartenait à Monsieur Léonce HAUSSORT et son épouse Madame Anne Goffin pour l'avoir acquis en vertu d'un acte reçu par le Notaire DEBOUCHE, de Gembloux, en date du onze décembre mil neuf cent soixante deux, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le trente et un décembre suivant volume 6446 numéro 5.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire DEBOUCHE, de Meux, en date du trente janvier mil neuf cent quatre vingt six, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le vingt trois octobre mil neuf cent quatre vingt sept volume 10535 numéro 24, les époux HAUSSORT/GOFFIN ont fait apport dudit bien à la société anonyme ETABLISSEMENTS LEONCE HAUSSORT.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné en date du vingt neuf janvier mil neuf cent nonante huit, en cours de transcription, la société anonyme ETABLISSEMENTS LEONCE HAUSSORT a vendu ledit bien à la société privée à responsabilité limitée SOVEPRIM.

III) Situation hypothécaire.

SOVEPRIM déclare que le bien décrit ci-dessus est quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques.

CHAPITRE II : STATUT IMMOBILIER.

I) Déclaration d'intention - Dénomination.

MATUBO a manifesté l'intention de construire sur le bien dont la désignation précède qui est la propriété de SOVEPRIM et après démolition des constructions encore existantes, un complexe immobilier qui sera régi par les articles 577-2 et suivants du code civil, relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée et permanente, ainsi que par les dispositions qui résulteront du présent acte de base et de ses annexes.

Le complexe immobilier objet du présent acte est dénommé Résidence "LE MANOIR".

Il comprendra :

A) Un bâtiment principal composé de :

- Au rez-de-chaussée : un porche d'entrée, un hall d'entrée, six (6) studios.
- Au premier étage : six (6) studios.
- Au deuxième étage : huit (8) studios.
- Au quatrième étage : cinq (5) studios.

B) A l'arrière du bâtiment principal, un parc comprenant un parking extérieur comportant trente trois (33) emplacements de parking numérotés de un (1) à trente trois (33).

II) Renonciation au droit d'accession.

Dans le but de rendre réalisable cette construction, SOVEPRIM déclare :

- Placer le terrain prédécrit lui appartenant sous le régime de la copropriété accessoire et de l'indivision forcée prévu par les article 577-2 et suivants du code civil relative à la copropriété en vue de l'affecter comme partie commune du complexe à édifier dans les conditions prévues au présent statut;

35
33

- Renoncer purement et simplement, au profit de MATUBO qui déclare accepter, au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du code civil sur les constructions et ouvrages dépendant du complexe en cause.

- En conséquence, chaque bien privatif tel qu'il sera définitivement délimité soit dans le présent acte, soit dans le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire comprenant en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative et comme accessoire indispensable les parties communes en copropriété forcée et indivision permanente.

- Par le seul fait de leur acquisition, les futurs propriétaires de l'immeuble renonceront au droit d'accession qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux biens privatifs dont ils acquièrent l'entière et exclusive propriété et aux quotités y afférentes dans les parties communes. Cette renonciation au droit d'accession aura pour effet d'assurer à la division du complexe en lots privés sa base légale et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent de la loi et du présent acte de base.

III) Permis de bâtir.

~~Le comparant a obtenu un permis de bâtir en date du~~
~~le Collège des Bourgeois et Echevins de la Ville de Gemboux en date du~~
cinq novembre mil neuf cent nonante sept sous le numéro 133/97.

Le permis de bâtir restera annexé aux présentes.

IV) Plans.

Les plans du complexe ont été dressés en date du vingt juin mil neuf cent nonante sept par le bureau d'Architecte RIGA & Associés, à Wavre.

A l'instant les plans ci-après sont déposés par les comparantes pour être annexés aux présentes mais ne seront pas transcrits.

V) Composition de la Résidence.

Il résulte des plans ci-annexés que le complexe comprend :

1) Des parties privatives en propriété exclusive :

A) Dans le bâtiment principal :

a) Au rez-de-chaussée : Six (6) studios dénommés A1, A2, A3, A4, A5 et A6.

- Le studio A1 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ quarante et un mètres carrés.

- Le studio A2 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ vingt neuf mètres carrés.

- Le studio A3 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ trente quatre mètres carrés.

- Le studio A4 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ quarante trois mètres carrés.

- Le studio A5 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ trente six mètres carrés.

- Le studio A6 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ quarante mètres carrés.

b) Au premier étage : Six (6) studios dénommés B1, B2, B3, B4, B5 et B6.

- Le studio B1 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ quarante et un mètres carrés.

- Le studio B2 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ vingt neuf mètres carrés.

- Le studio B3 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ trente six mètres carrés.

- Le studio B4 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ quarante trois mètres carrés.

- Le studio B5 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ trente six mètres carrés.

- Le studio B6 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ quarante mètres carrés.

c) Au deuxième étage : Huit (8) studios dénommés C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 et C8.

- Le studio C1 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ quarante et un mètres carrés.

- Le studio C2 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ vingt neuf mètres carrés.

~~- Le studio C3 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ trente quatre mètres carrés.~~

- Le studio C4 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ quarante et un mètres carrés.

- Le studio C5 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ quarante mètres carrés.

- Le studio C6 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ trente neuf mètres carrés.

- Le studio C7 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ trente six mètres carrés.

- Le studio C8 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ quarante mètres carrés.

d) Au troisième étage : Huit (8) studios dénommés D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7 et D8.

- Le studio D1 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ quarante et un mètres carrés.

- Le studio D2 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ vingt neuf mètres carrés.

- Le studio D3 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ trente quatre mètres carrés.

- Le studio D4 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ quarante et un mètres carrés.

~~- Le studio D5 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ quarante et un mètres carrés.~~

- Le studio D6 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ trente neuf mètres carrés.

- Le studio D7 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ trente six mètres carrés.

- Le studio D8 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ quarante mètres carrés.

e) Au quatrième étage : cinq (5) studios dénommés E1, E2, E3, E4 et E5.

- Le studio E1 est composé d'une salle de séjour avec coin cuisine, une chambre et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ

quarante mètres carrés.

- Le studio E2 est composé d'une salle de séjour avec coin cuisine, une chambre et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ quarante mètres carrés.

- Le studio E3 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ trente et un mètres carrés.

- Le studio E4 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ trente quatre mètres carrés.

- Le studio E5 est composé d'un hall, une salle de séjour avec coin cuisine et une salle de bains avec w.c, d'une superficie d'environ trente quatre mètres carrés.

B) Dans le parc situé à l'arrière du bâtiment principal :

Un parking extérieur, à l'air libre, composé de trente trois (33) emplacements de parking numérotés de un (1) à trente trois (33).

Remarques : Sont notamment considérées comme parties privatives à chacun des lots:

- Le revêtement de sol avec sa chape, les cloisons intérieures non porteuses, les portes intérieures, les fenêtres sur extérieur (chassis compris), les portes vers l'extérieur donnant accès exclusivement au lot auxquelles elles se rapportent, toutes les canalisations intérieures des lots, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des lots et qui est à l'usage exclusif desdits locaux.

- Tous les accessoires à l'usage d'un bien privé et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci ainsi que les sonneries de portes d'entrée des biens privés, les plaques indiquant les noms, profession des occupants et les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs.

2) Des parties communes :

- Le terrain d'assiette avec tous ses aménagements et équipements divers

tels que jardin, aires de manoeuvre, etc ..., à l'exception des trente trois (33) emplacements de parking extérieurs.

- La toiture, les fondations, les murs de pignons, de façade et de refend ainsi que les murs d'enceinte, tous les éléments en béton : poutres, piliers, hourdis ..., le réseau d'égoûts et sterputs, tous les éléments destinés à l'évacuation des eaux pluviales de la toiture, toutes les canalisations, les ornements extérieurs des facades et les peintures extérieures.

- Le porche d'entrée, le hall d'entrée, la porte d'entrée, le combiné de boîtes aux lettres; tous systèmes d'appareillages spéciaux tels que minuterie, installation de parlophone et d'ouvre-porte, sonneries à rue, le local aux compteurs, les couloirs, l'ascenceur, sa cage, ses portes, sa machinerie, les dégagements, les escaliers et leurs cages et leurs paliers, les gaines de ventilation et d'aération, toutes les canalisations relatives à l'eau, les canalisations et descentes des eaux résiduaires ou usées, sauf celles qui sont privatives parce que se trouvant dans les parties privatives à l'usage exclusif de celles-ci; le réseau électrique à l'exception des conduits et installations se trouvant à l'intérieur des éléments privatifs; éventuellement les dispositifs d'évacuation prescrits par les services d'incendie; les installations d'éclairage et éventuellement de chauffage du hall, les enduits des murs et plafonds, les revêtement de sol et lambris, les garde-corps en fer forgé, les décorations qui ne sont pas situées à l'intérieur d'un lot privatif.

Remarques : En général, doit être considéré comme partie commune, tout ce qui n'est pas privatif ou ce qui est considéré comme commun par les usages, la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre et la jurisprudence. L'énumération des parties communes est énonciative et exemplative. En cas de doute sur le caractère commun ou privatif d'un bien, la préférence sera donnée à la communauté.

3) Répartitions des quotités dans les parties communes.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes).

Il est attribué aux parties privatives, les quotités suivantes dans le terrain :

- Le studio A1 : 333/10.000èmes.

- Le studio A2 : 237/10.000èmes.
- Le studio A3 : 277/10.000èmes.
- Le studio A4 : 349/10.000èmes.
- Le studio A5 : 293/10.000èmes.
- Le studio A6 : 325/10.000èmes.

- Le studio B1 : 333/10.000èmes.
- Le studio B2 : 237/10.000èmes.
- Le studio B3 : 293/10.000èmes.
- Le studio B4 : 349/10.000èmes.
- Le studio B5 : 293/10.000èmes.
- Le studio B6 : 325/10.000èmes.

- Le studio C1 : 333/10.000èmes.
- Le studio C2 : 237/10.000èmes.
- Le studio C3 : 277/10.000èmes.
- Le studio C4 : 333/10.000èmes.
- Le studio C5 : 325/10.000èmes.
- Le studio C6 : 317/10.000èmes.
- Le studio C7 : 293/10.000èmes.
- Le studio C8 : 325/10.000èmes.

- Le studio D1 : 333/10.000èmes.

- Le studio D4 : 333/10.000èmes.
- Le studio D5 : 333/10.000èmes.
- Le studio D6 : 317/10.000èmes.
- Le studio D7 : 293/10.000èmes.
- Le studio D8 : 325/10.000èmes.

- Le studio E1 : 330/10.000èmes.
- Le studio E2 : 330/10.000èmes.
- Le studio E3 : 254/10.000èmes.
- Le studio E4 : 277/10.000èmes.
- Le studio E5 : 277/10.000èmes.

4) Remarque concernant les emplacements de parking extérieurs.

Les emplacements de parking extérieurs ne se voient attribuer aucune quotité dans la copropriété du complexe.

Leurs propriétaires seront toutefois tenus d'assurer à leurs frais

exclusifs l'entretien desdits emplacements et de leur accès qu'ils devront maintenir constamment en parfait état de propreté.

Tous les frais d'entretien, de nettoyage et de réparation du revêtement de ces accès et emplacements seront à la charge exclusive de leurs propriétaires à raison d'un/trente troisième par emplacement.

Par accès, il faut entendre les allées et aires de manoeuvre à l'exclusion du porche d'entrée.

Tant que ces emplacements ne seront pas tous vendus, ces frais incomberont à chaque emplacement vendu à concurrence d'un/trente troisième, le surplus étant considéré comme charges communes au complexe.

CHAPITRE III : SERVITUDES.

La réalisation de l'ensemble immobilier est susceptible d'entraîner l'existence de divers états de fait qui, par la division en entités et en propriétés privatives distinctes, seront générateurs de servitudes de père de famille, de servitudes conventionnelles créées par le présent acte ou d'obligations diverses à charge des occupants.

- Les servitudes de vue et de surplomb qui pourraient exister d'un bien privatif sur un autre ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice versa).
- L'existence ou le passage à travers les propriétés privées ou les parties communes de canalisations et conduits de toute nature, de gaines de ventilation, etc ...
- L'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées, etc ...
- Et en général, l'existence dans les parties communes, et dans les parties privatives, de tous appareillages ou services communs, ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

CHAPITRE IV : MODIFICATIONS A APPORTER AU COMPLEXE.

La description de l'ensemble a été faite sur base de la construction de lots privés-types, tels qu'ils sont prévus aux plans ci-annexés. Toutefois, il se pourrait que pour satisfaire aux besoins de la construction ou pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications soient apportées ultérieurement à la composition théorique du complexe, à la disposition de ses parties communes et privatives et à la composition des lots privés le constituant, le tout sans préjudice aux stipulations habituelles en matière de construction sous le régime de la copropriété et aux droits acquis.

De ce qui précède, il résulte que MATUBO se réserve notamment et expressément sous réserve de l'accord de l'Architecte, auteur des plans et, s'il échet de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :

- Le droit de modifier, jusqu'à agréation des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes, le tout à charge de faire constater dans un acte authentique dont les frais lui incomberont, les modifications apportées ultérieurement à la composition du complexe telle qu'elle résulte du présent acte et des plans y annexés, ainsi qu'aux dispositions de l'acte de base et du règlement général de copropriété.

- Le droit de regrouper plusieurs lots privés en un seul lot privé.

~~par ailleurs et de leur affecter à la copropriété ou encore à~~
certains lots privés réciproquement, le droit de détacher des parties communes certains locaux pour les affecter à des lots privés.

- Le droit, en cours de construction d'apporter les changements qu'il jugera nécessaires ou utiles, en accord avec l'Architecte, au cahier des charges et dans les matériaux ou accessoires primitivement prévus à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure et de valeur esthétique équivalente. Ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble.

- Le droit jusqu'à agréation des parties communes d'apporter toutes modifications aux façades et pignons, aux accès extérieurs et accès à la toiture (notamment si elles lui sont imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants en cas d'incendie, de force majeure, de fait de guerre ou autres sinistres), de modifier le système de chauffage initialement prévu avec les conséquences qui pourraient en résulter quant à la localisation des installations de chaufferie et leur équipement.

Remarques :

- Aucune modifications ci-dessus prévues ne pourra en tout état de cause, porter préjudice aux lots déjà vendus, en ce qui concerne le volume, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci, ni aggraver les charges qui les grèvent telles qu'elles sont déterminées au présent acte et à ses annexes.
- Si, après l'agrération définitive des parties communes, des modifications étaient souhaitées par des lots privés ou même de parties communes, elles ne pourraient avoir lieu que suite à des décisions valablement prises dans les formes et suivant les majorités et conditions prévues au présent acte de base et au règlement de copropriété.

CHAPITRE V : DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE.

Si pour une cause quelconque, le complexe immobilier venait à être totalement démoli, l'assemblée générale de tous les copropriétaires statuant à l'unanimité des voix, décide de la reconstruction ou de la non reconstruction de l'immeuble comme explicité au règlement de copropriété.

CHAPITRE VI : VENTE DES LOTS PRIVES.

Chacun des lots comportera outre les parties privatives, une quote-part dans les parties communes.

Il sera procédé à la vente des lots soit sur plan, soit en cours de construction, soit construits.

I) La vente sera conclue et constatée au moment de la signature entre parties d'une convention sous seing privé préalable à la passation de l'acte notarié, qui contiendra, outre les stipulations habituelles en la matière, celles rendues obligatoires par toutes dispositions et réglementations légales en vigueur et à laquelle seront annexés les documents dont la loi prescrit la remise à l'acquéreur.

II) Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale intéresse la masse des copropriétaires, aucun futur propriétaire ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat conclu entre lui et les comparantes.

III) Si le lot est vendu entièrement construit et parachevé (c'est à dire en état d'habitabilité et avec jouissance suffisante des parties communes) ou si le lot est vendu à usage commercial ou professionnel exclusif, la vente se

fera suivant les règles habituelles en la matière. Dans ce cas, l'acquéreur paiera le prix suivant les modalités convenues.

IV) Si la vente porte sur un bien à usage résidentiel ou à usage mixte d'habitation et d'exercice d'une profession, elle sera régie par les dispositions découlant du présent titre, de toutes les règles du code civil concernant la vente, ainsi que des prescriptions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction telles que modifiées par la loi du trois mai mil neuf cent nonante trois.

V) Outre le prix ou la partie de celui-ci exigible lors de la signature de l'acte de vente notarié, l'acquéreur paiera la quote-part lui incombant dans les frais de l'acte de base et de ses annexes et notamment les honoraires légaux, les droits d'enregistrement sur la valeur des quotités de terrain faisant partie du lot vendu et toutes les charges fiscales éventuelles.

Il supportera en outre la taxe sur la valeur ajoutée sur les factures qui seront dressées par MATUBO.

En cas de vente d'un lot privatif postérieurement au trente et un décembre de l'année qui suit celle au cours de laquelle ce lot aura été pour la première fois imposé au précompte immobilier, la taxe sur la valeur ajoutée sera due sur la plus-value réalisée par le vendeur lors de la mutation normale d'immeuble bâti, comprenant notamment le paiement du droit d'enregistrement sur la totalité du prix et des charges.

VI) La taxe de bâtisse éventuelle qui sera enrôlée par la ville de Gembloux sera considérée comme une obligation personnelle à charge des futurs propriétaires des biens privés et supportée par chacun d'eux sur la base qui résulte des dispositions réglementaires ou à défaut, en proportion de ses droits dans les parties communes.

VII) Par le seul fait de son acquisition, chaque acquéreur devra donner pouvoir à MATUBO et SOVEPRIM jusqu'à la vente du dernier lot, d'apporter toute modification à l'acte de base et au règlement de copropriété de la résidence nécessitée par les modifications à la résidence visées au chapitre IV du présent acte de base, en ce compris la répartition des quotités dans la copropriété.

VIII) MATUBO et SOVEPRIM auront toujours le droit en qualité de vendeur, de prendre à leur profit l'inscription hypothécaire d'office pour garantir la partie du prix non quittancée dans l'acte de vente. Elles pourront

également renoncer à cette garantie, à la condition que l'acquéreur donne mandat irrévocable, dans l'acte de vente, pour faire affecter conventionnellement en hypothèque, à ses frais, au profit de MATUBO et SOVEPRIM, les biens acquis par lui, à la sûreté du paiement de toutes sommes restant dues sur le prix, de trois années d'intérêts au taux légal augmenté de quatre pour cent l'an ainsi que du remboursement de tous frais de poursuite et d'exécution et de tous autres débours et frais non privilégiés, dont le montant sera estimé pour la prise d'inscription à cinq pour cent du principal restant dû avec minimum de vingt cinq mille francs. Enfin, si avant le paiement total de son prix d'acquisition, un acquéreur voulait contracter un emprunt hypothécaire en donnant en garantie le bien privé acquis par lui, il devra obtenir préalablement l'autorisation de MATUBO et SOVEPRIM, faire stipuler dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence, au paiement de toutes les sommes restant dues au constructeur sur les prix, intérêts, taxe à la valeur ajoutée et frais et en faire la délégation au profit de MATUBO et SOVEPRIM.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES.

Election de domicile.

~~Pour l'exécution des présentes, les comparantes font élection de~~

Dispositions transitoires.

Toute disposition du présent acte de base et de ses annexes qui serait ou deviendrait contraire à une disposition légale impérative sera considérée comme nulle de plein droit.

Dispense d'inscription d'office.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription pour quoi que ce soit lors de la transcription du présent acte.

* * *

Et d'un même contexte, MATUBO et SOVEPRIM, Nous ont déclaré arrêter comme suit le règlement de copropriété de la Résidence "Le Manoir".

TITRE I : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.

CHAPITRE I : LES PARTIES PRIVATIVES.

I) Principe.

Tout copropriétaire exerce ses droits de propriété dans les limites fixées par la loi et le présent règlement, sans porter atteinte aux droits des autres copropriétaires. Tout copropriétaire a le droit de modifier les parties intérieures comme bon lui semble, à l'exception des éléments de façade.

II) Destination des lieux.

Les normes d'occupation prévues ci-après ont été déterminées avec le souci de maintenir aux lots constituant l'immeuble un standing en rapport avec leur situation et leur affectation.

Les studios sont destinés soit à l'usage d'habitation résidentielle soit à l'exercice d'une profession libérale ou d'une activité de bureau.

Sont admises à ce titre, notamment les activités de médecin, dentiste, kiné, avocat, notaire, réviseur d'entreprise, expert-comptable, siège

Les activités professionnelles ainsi admises ne pourront, en aucun cas, causer des troubles et nuisances incompatibles avec la santé, la tranquillité et la sécurité des résidents privés de l'immeuble.

Les moteurs et appareils à usage médical devront satisfaire aux normes légales, être isolés, déparasités, et régulièrement contrôlés, ce qui devra être prouvé à première demande du syndic.

L'accès des patients, clients et fournisseurs devra être sous contrôle permanent, en sorte que des tiers non identifiés ou indésirables ne puissent pénétrer dans l'immeuble.

III) Travaux aux parties privatives - Aspect extérieur - Harmonie de l'immeuble.

Tout copropriétaire a le droit de réunir de manière verticale ou horizontale deux ou plusieurs lots privatifs lui appartenant dans le bâtiment.

Si la réunion des lots entraîne des travaux dans les parties communes, le copropriétaire concerné devra obtenir préalablement l'accord de l'assemblée générale.

Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade, ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger, linges et autres objets. Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres avant et arrière.

Les occupants devront toujours habiter les lieux honnêtement et en jouir en bon père de famille.

Les déchets ménagers devront être évacués dans des sacs plastiques fermés par les soins et aux frais de chaque occupant, et ce aux jours, heures et modalités prescrits par les autorités. En aucun cas, ils ne pourront être entreposés dans les locaux ou accès communs.

L'usage ou l'entreposage des produits dangereux, toxiques ou inflammables est strictement interdit sous réserve de petites quantités destinées aux activités ménagères ou à des activités professionnelles autorisées dans l'immeuble.

Les châssis de fenêtres seront de couleur blanche ou bleue. L'uniformité de la couleur devra être maintenue.

Les travaux relatifs aux biens privés dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble (notamment les châssis de fenêtre) devront être effectués, par chaque copropriétaire, en temps utile et de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part des copropriétaires, ceux-ci seront passibles, après un dernier préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le syndic, d'une amende de mille francs (1.000 francs) par mois de retard au profit du fonds de réserve, sans préjudice des mesures d'exécution forcée, dommages et intérêts complémentaires ou astreintes judiciaires, qui seraient obtenus en justice par l'assemblée générale.

IV) Travaux d'intérêt commun - Accès aux locaux privés.

D'une manière générale, chaque copropriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles traversant les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance.

Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente et un août.

Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.

Au sujet de ce qui précède, il est précisé que :

- Les copropriétaires donnent, et au besoin ceci constitue un mandat contractuel irrévocable, au syndic le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêt commun et étant bien entendu qu'il n'y a pas de droit de déranger constamment les occupants.

- En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action.

- Tous les copropriétaires et occupants devront tolérer les échaffaudages nécessaires pour la réfection des peintures des façades, la réparation des toitures, etc.

- De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privés, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs chargés d'effectuer les travaux nécessaires aux choses communes ou privées, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

V) Utilisation des emplacements de parking.

L'accès aux emplacements de parking et les aires de manoeuvres des véhicules devront être maintenus libres en tout temps. Aucun véhicule ne pourra y stationner.

Les copropriétaires et usagers devront veiller à effectuer les manoeuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manoeuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.

Ils veilleront à leurs risques et périls à éviter les vols et la détérioration intérieure des emplacements de voitures.

Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager d'entreposer sur l'emplacement de parking, des matières inflammables, de procéder à aucune exposition, aucune publicité ou décoration ou vente publique de véhicules, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale. Les appareils chargeurs de batteries sont interdits.

L'emploi des avertisseurs et échappements libres est strictement prohibé.

Les emplacements ne pourront en principe être affectés qu'à des voitures automobiles privées ou mixtes (genre station-wagon) et motos à l'exclusion des camions, des véhicules utilitaires commerciaux et industriels et à l'exclusion aussi de tous garages publics. Aucun atelier de réparation ne pourra être installé.

Les copropriétaires ou usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ou par le conseil de gérance s'il en est, pour en assurer la sécurité.

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires des autres lots privés.

~~droit de jouissance dans ces parties de l'immeuble.~~

L'usage de l'eau par les occupants des emplacements de parking ne pourra se faire que dans les conditions à déterminer par le syndic, le nettoyage des véhicules à grande eau ou à la lance est en tout cas formellement interdit, de même que le lavage sur les accès et aires de manoeuvre.

Les copropriétaires de garages et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de police et de voirie.

Les baux consentis par les propriétaires d'emplacements de parking doivent contenir une clause spéciale portant que l'emplacement loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés, sous peine de résolution du bail et sans préjudice à tous dommages et intérêts.

VI) Animaux.

Les occupants de l'immeuble ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, chats, oiseaux domestiques et pour autant que ces animaux ne

troublent pas la tranquillité ou le repos des autres occupants de l'immeuble.

Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à charge exclusive de leurs propriétaires.

Le syndic possède tous pouvoirs de police nécessaire pour prendre toutes dispositions utiles au cas où les animaux susvisés troubleraient le repos ou la tranquillité dans l'immeuble.

CHAPITRE II : LES PARTIES COMMUNES.

I) Principe.

Les copropriétaires sont tenus d'utiliser les parties communes en fonction de leur destination.

Ils garantissent l'usage normal des parties communes par tous les copropriétaires et habitants de l'immeuble.

Ils ne pourront entraver l'entrée du porche, du hall, des escaliers ou des couloirs et des accès aux emplacements de parking par des objets encombrants. Rien ne pourra y être entreposé.

II) Entretien et réparation.

Les copropriétaires devront supporter les travaux liés à l'entretien, aux réparations et au nettoyage des parties communes. Ils ne peuvent demander aucun dédommagement pour les inconvénients que ces travaux entraîneraient.

III) Usage des appareils communs.

L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi du parlophone ainsi que tous les appareils à usage commun des copropriétaires - si ces appareils existent - seront réglementés par l'assemblée générale.

Le syndic devra veiller à faire fermer la porte d'entrée de la résidence à vingt deux heures ou une autre heure décidée par l'assemblée générale.

TITRE II : CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

CHAPITRE I : LES CHARGES.

I) Définition - Répartition.

Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à l'administration, la conservation, l'entretien, l'utilisation, le nettoyage et la réparation des parties communes; les frais de consommation des installations communes; les primes des assurances diverses des choses communes, de la responsabilité des propriétaires ou résultant des dispositions légales; les frais de reconstruction des choses communes détruites.

Sauf exception ou stipulation contraire de l'acte de base et du présent règlement notamment en ce qui concerne les emplacements de parking, elles sont réparties entre les copropriétaires proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété. Dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait par son fait ou son utilisation les charges communes lui incombant, l'assemblée générale aura le droit de déterminer, après avoir entendu l'intéressé, la quote part d'intervention supplémentaire de son lot dans lesdites charges ou certaines d'entre elles.

II) Comptabilisation des charges.

Le syndic tient la comptabilité des charges communes. Les copropriétaires mettent des fonds à la disposition du syndic pour pouvoir faire face aux dépenses communes.

Pour toute dépense non périodique, le syndic pourra faire appel à un versement supplémentaire afin de constituer un fonds de réserve.

Les paiements seront effectués aux mois de janvier, avril, juillet, octobre après que le syndic aura envoyé à chaque copropriétaire un ordre de paiement.

Le versement supplémentaire éventuel sera versé dans le mois qui suit la demande du syndic.

Le syndic dressera un état trimestriel des opérations et un décompte annuel pour l'assemblée générale. Le décompte indiquera le solde, qu'il y ait débit ou crédit.

Le solde débiteur sera proportionnellement payé par les copropriétaires ou le solde créditeur remboursé dans le mois qui suit l'assemblée générale.

Lorsque l'assemblée générale a approuvé le décompte annuel, décharge peut être donnée au syndic pour sa gestion et l'année nouvelle commencer.

III) Recouvrement des charges communes.

A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le syndic dans la quinzaine du rappel qui leur est adressé par pli recommandé, le syndic dispose des moyens de contrainte tels que décrits ci-dessous, qu'il exerce moyennant autorisation du conseil de gérance ou du président de l'assemblée générale s'il n'y a pas de conseil de gérance. Il ne doit pas justifier de cette autorisation à l'égard des tribunaux ou des tiers.

Le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes:

- A assigner le défaillant en paiement des sommes dues.
- De toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant par la présente au syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.
- A réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de sa contribution aux charges communes, la quote-part du défaillant.

Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la copropriété sont, de plein droit, productives d'intérêts au taux légal, net de toutes taxes et retenues quelconques, à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-dessus.

IV) Transmission de la propriété d'un lot.

En cas de transmission par décès, les héritiers et ayants droit doivent, endéans les deux mois du décès, justifier de leur qualité en produisant au syndic un acte de notoriété, une déclaration d'hérédité ou une attestation signée par un Notaire.

En cas de cession entre vifs à titre gratuit ou onéreux, le nouveau copropriétaire supporte, conformément à l'article 577-11 du code civil, les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission ainsi que le montant des dettes ci-après mentionnées :

- Le coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de

réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

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

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

Conformément à l'article précité, 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.

Il ne peut exiger le remboursement de sa quote-part dans le fonds de réserve, laquelle demeure la propriété de l'association.

Lorsque le lot est mis en vente et sans préjudice des obligations légales incombant au syndic en la matière, le vendeur est tenu d'informer le futur copropriétaire, des statuts de l'immeuble, des dernières décisions de l'assemblée générale et des gros travaux de réparation prévus.

Outre son obligation de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 du code civil dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire, le syndic communiquera d'office à ce dernier le montant des dettes exigibles du chef du copropriétaire sortant et prendra, le cas échéant, toutes mesures conservatoires ou d'exécution utiles pour le recouvrement des arriérés dus par le copropriétaire sortant.

CHAPITRE II : LES RECETTES.

Les copropriétaires ont un droit aux recettes proportionnellement à leur part dans la copropriété.

Les copropriétaires qui ont un droit de jouissance particulier portant sur les choses communes ont droit aux recettes communes en fonction de leur part dans le droit de jouissance en question.

Le syndic est mandaté pour encaisser les recettes communes. Il donnera quittance pour tout versement.

TITRE III : RÉPARATIONS ET TRAVAUX.

Les réparations aux parties communes sont de trois ordres.

I) Les réparations urgentes.

Elles pourront être décidées et commandées par le syndic seul qui en surveillera l'exécution. Il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable.

Dans cette catégorie, sont comprises notamment toutes les réparations et travaux nécessitant une intervention immédiate, tels que tuyauteries crevées, conduites hors d'état, descentes des eaux de toitures, arrêt dans le fonctionnement d'appareillages communs, courts-circuits, etc...

II) Les réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations et travaux sont décidés et commandés par l'assemblée générale qui statuera à la majorité des trois/quarts des voix présentes.

Ils seront exécutés sous la surveillance du syndic qui en effectuera la commande.

~~III) Les réparations et travaux nécessitant une intervention du syndic ou de la copropriété.~~
Ces réparations ou travaux devront être demandés par le syndic ou par les copropriétaires possédant au moins un quart des quotités de copropriété et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire ou non.

Ils ne pourront être décidés que par des copropriétaires de l'immeuble possédant ensemble les trois/quarts des voix.

TITRE IV : ASSURANCES - RESPONSABILITE.

I) De la responsabilité en général.

Les responsabilités pouvant naître du chef des dommages causés par des parties tant communes que privatives de l'immeuble, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant et du locataire, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre des quotités que chacun possède dans la copropriété, que le recours soit exercé

par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par le syndic, dans la mesure, pour des montants et auprès de la compagnie déterminés par l'assemblée générale.

Le syndic devra faire à cet effet, toutes diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des quotités de copropriété.

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par SOVEPRIM ET MATUBO.

Les copropriétaires s'engagent à respecter les contrats en cours et rembourser les primes payées au prorata des quotités de chacun dans la copropriété intéressée.

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

~~Chacun des copropriétaires a droit à une copie des polices~~
d'assurance.

II) De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie.

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires, si l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix en décide ainsi, pourront convenir de renoncer entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre tous les occupants et locataires de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens privés qui le constituent hormis, bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilé au dol.

Les copropriétaires, si l'assemblée générale en décide ainsi, devront s'engager à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires et les occupants, à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

III) Des risques et de leur couverture.

Les risques sont couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure, pour les montants et auprès de la compagnie déterminée par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre les occupants et les locataires de l'immeuble et les membres du personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu, les cas de malveillance et celui d'une faute grave assimilée au dol.

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

Les risques à couvrir seront notamment : l'incendie, la foudre, les tremblements de terre, les chutes d'avions et d'aéronefs, les explosions, avec risques accessoires, la responsabilité civile du fait de l'immeuble, les accidents de travail et autres, etc...

Dans la mesure où l'indexation est possible, les polices à souscrire contiendront la stipulation d'indexation.

IV) Obligation des propriétaires en matière d'assurance.

Les décisions relatives aux risques à couvrir, aux modalités des polices et aux montants des capitaux à assurer à l'un ou à l'autre titre que ce soit et au choix de la compagnie, seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix et seront obligatoires pour tous.

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

Chaque propriétaire ou occupant peut, en outre, contracter à ses frais, toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté.

V) Assurance incendie et reconstruction.

L'immeuble devra toujours être assuré régulièrement contre l'incendie et risques accessoires y compris le recours des voisins, par les soins et sous la responsabilité du syndic, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale des copropriétaires, pour une durée et des montants déterminés par celle-ci.

L'assurance devra toujours être souscrite pour un montant suffisant pour garantir la reconstruction de l'immeuble. Elle sera faite en "valeur à neuf".

Les primes de l'assurance contre l'incendie et risques accessoires constitueront des charges communes.

VI) De la responsabilité civile immeuble - tiers - bris de glace et dégâts des eaux.

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

- soit pour tout autre imprévu dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires ou de l'un d'eux (chutes de matériaux, encombrement du trottoir, défaut d'enlèvement des poubelles, défaut de nettoyage, etc...).

Dans le cadre des dispositions ci-avant, le syndic souscrira de même une police "bris de glace" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux" pour couvrir les dégradations de l'immeuble consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgement des conduites, des chenaux, des gouttières, de tout appareil à eau de l'immeuble (y compris ceux du chauffage central et de distribution d'eau chaude) ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures et plates-formes.

Les primes de ces assurances constitueront des charges communes.

VII) Assurances "Accidents de travail et autres".

Enfin, un contrat d'assurances devra aussi être contracté par le

syndic dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale afin de couvrir les obligations de la copropriété en matière d'accidents pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun de ses copropriétaires, ainsi que la responsabilité civile qui pourrait incomber aux copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble en raison de faits ou d'imprudences commises par ce personnel dans les limites de ses fonctions.

Ce contrat est également résiliable annuellement.

Les primes de ces assurances constitueront des charges communes.

VIII) Assurance du mobilier - locataires.

Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.

De leur côté, les locataires devront faire assurer leurs risques locatifs et le recours des voisins et justifier de ces assurances et du paiement régulier des primes à première demande du syndic, cette obligation devra être imposée par le copropriétaire d'un bien privé.

Sauf convention contraire, le locataire supporte notamment les primes d'assurances suivantes :

~~La surprime réclamée par l'assureur en raison de la renonciation à son~~
recours contre le locataire (article 1732 et 1735 du Code Civil).

- L'éventuelle surprime réclamée par l'assureur en raison de l'assurance contre le recours des voisins dans le chef des occupants.

- La surprime due pour l'assurance contre les dégâts des eaux (couverture des objets appartenant au locataire ou de sa responsabilité civile).

IX) Cas d'un sinistre.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées selon les décisions de l'assemblée générale et seront déposées en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par ladite assemblée, mais en tout cas en compte rubriqué.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production,

aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire, à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires. Le cas échéant, il leur appartiendra de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

X) De l'utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

1) Si le sinistre est partiel, le syndic affectera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans la copropriété lesquels s'obligent à acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic des intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial rubriqué dont question ci-avant.

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 celle-ci a été décidée par l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix.

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

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

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 décision de reconstruire, seront tenus par

priorité, à des prix et conditions égaux, de céder aux autres copropriétaires ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la participation leur revenant dans l'indemnité. Cette demande devra être formulée par voie de lettre recommandée, à adresser aux copropriétaires dissidents dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire aura été prise par l'assemblée. Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic.

Les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision; par lettre recommandée envoyée dans les quarante huit heures au syndic.

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

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé de la reconstruction de l'immeuble, pour céder leurs droits dans l'immeuble. A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction de l'immeuble. Cette dernière

Les prix de cession, à défaut d'accord entre les parties seront déterminés par deux experts nommés par le Tribunal Civil de la situation du bien, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé comptant.

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

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

XI) Des assurances complémentaires.

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

2) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que les assurances sont faites pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire souscrire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

TITRE V : DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE.

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

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de mettre un terme à l'indivision par la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise que par une assemblée statuant à l'unanimité des voix.

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

TITRE VI : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES ET L'ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

CHAPITRE I : L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

Dès la naissance de l'indivision, les copropriétaires des lots privatifs forment ensemble l'association des copropriétaires.

I) Dénomination.

L'association porte la dénomination "Association des copropriétaires de la Résidence "LE MANOIR" sise à Gembloux, rue Théo Toussaint, 25."

II) Durée.

L'association est constituée pour une durée indéterminée .

Elle ne sera dissoute que lorsque l'état d'indivision viendra à cesser.

La décision de dissoudre l'association est prise par l'assemblée générale ou par le Juge conformément aux articles 577-12 et 577-13 du code civil.

III) Siège

Le siège de l'association est établi dans l'immeuble précité.

IV) Objet.

L'association a pour objet exclusif la conservation et l'administration de cet immeuble.

CHAPITRE II : L'ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

I) L'assemblée générale.

1) Composition.

Chaque copropriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe aux délibérations.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux

délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit comme précisé aux points 4 et 5 ci-après.

2) Divers types d'assemblées.

A) L'assemblée constitutive : SOVEPRIM ou MATUBO convoquera la première assemblée générale des copropriétaires qui constatera l'entrée en communauté.

L'ordre du jour devra notamment porter sur la désignation du syndic.

B) L'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de l'ensemble se tient chaque année, aux jour, heures et lieu fixés par le syndic ou par celui qui en fait fonction.

Sauf indication contraire du syndic, qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heures et lieu sont constants d'année en année.

L'assemblée générale ordinaire a notamment pour objet de délibérer sur les comptes et le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge du syndic, les prévisions budgétaires, la fixation du fonds de réserve et son utilisation, les décisions de caractère administratif, les comptes entre les propriétaires et la copropriété.

L'assemblée procède à la nomination du syndic.

C) En tout temps, une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à l'initiative d'un ou plusieurs copropriétaire(s) possédant au moins un cinquième des quote-parts dans les parties communes.

Une assemblée générale extraordinaire peut également être convoquée à tout moment par le syndic lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ou par ordonnance du Juge afin de délibérer sur la proposition d'un copropriétaire lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

3) Convocations.

Les assemblées générales ci-dessus prévues ne seront valablement constituées que si tous les copropriétaires intéressés sont dûment convoqués.

Les convocations sont faites à la diligence du syndic, quinze jours au moins, à l'avance, par lettres recommandées à la poste et envoyées aux adresses connues, des copropriétaires ou par lettres missives contre accusé de réception.

Si le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales.

Lorsque l'initiative de convoquer l'assemblée générale extraordinaire émane d'un ou plusieurs copropriétaire(s) conformément aux articles 577-6 et 577-9 du code civil et que le syndic refuse d'envoyer les convocations, le(s) copropriétaire(s) intéressé(s) peu(vent) valablement envoyer lesdites convocations.

Les convocations contiennent l'ordre du jour, arrêté préalablement par celui qui convoque. Tous les points de l'ordre du jour doivent être clairement indiqués dans les convocations. Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

L'ordre du jour indique spécialement les décisions à prendre qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.

~~Les convocations de copropriétaires sont envoyées quinze jours à l'avance.~~
convocations.

4) Tenue de l'assemblée générale.

A) Participation et représentation des copropriétaires à l'assemblée générale.

Chaque copropriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Le mandat doit être écrit.

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 générale.

Dès lors, si le syndic n'est pas copropriétaire, il assistera à l'assemblée générale avec voix consultative et non délibérative.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Les enfants mineurs seront représentés par leurs représentants légaux ou tuteurs.

Les copropriétaires indivis, de même que les nu-propriétaires et usufruitiers d'un même lot ou tous autres titulaires de droits réels en concours sur un même lot, devront se faire représenter par un mandataire unique qui seul exercera le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale.

Les mandats doivent être remis au syndic la veille de l'assemblée au plus tard et stipuler expressément s'ils sont généraux ou limités à certains objets déterminés. A défaut de cette stipulation, ils seront considérés comme inexistant.

L'assemblée générale, sans qu'elle ait à justifier sa décision, peut s'opposer à la désignation d'une personne en qualité de mandataire.

B) Liste des présences.

~~La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences,~~
signée par les copropriétaires ou leurs mandataires au début de la séance et à laquelle sont annexés les procurations.

C) Président et secrétaire.

L'assemblée générale nomme à la majorité des voix, et pour le temps qu'elle détermine, son président. Le président est rééligible.

Le syndic ne pourra jamais être désigné en qualité de président.

A moins que l'assemblée générale ne s'y oppose à la majorité, le syndic remplit les fonctions de secrétaire.

D) Délibérations et décisions de l'assemblée générale.

Les délibérations de l'assemblée ne peuvent porter que sur les objets de l'ordre du jour. Toutes discussions sur d'autres objets ne pourraient avoir force obligatoire.

Les décisions des assemblées générales, régulièrement prises, lient les copropriétaires intéressés y compris les absents et ceux qui seraient opposés aux décisions, le tout dans les conditions et sous les réserves ou exceptions pouvant résulter du présent règlement général de copropriété.

E) Procès-verbaux - Registre - Archives.

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux signés par le président, le secrétaire ainsi que par les membres de l'assemblée générale qui le désirent et dont copie sera adressée par le syndic à tous les copropriétaires par lettre recommandée ou par simple lettre avec accusé de réception dans les quinze jours suivant l'assemblée générale.

Les procès-verbaux constatant les décisions de l'assemblée générale seront consignés par le syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Tous copropriétaires et toutes personnes intéressées pourront consulter, sur place et sans frais, ledit registre.

Ils pourront de même consulter toutes autres archives du bâtiment à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour leur conservation, après en avoir fait la demande au syndic et en sa présence.

Des extraits de ces documents pourront être délivrés contre paiement dont le montant sera déterminé par l'assemblée générale.

Ils seront certifiés conforme par le syndic.

5) Quorum des présences.

Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Si le quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et délibérera valablement, quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Les procurations données en vue d'une première assemblée seront, sauf disposition contraire expresse, valables pour toute assemblée ultérieure

ayant le même ordre du jour.

6) Voix - Vote - Majorité.

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

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

Sauf stipulations d'une majorité spéciale résultant de la loi ou du présent règlement général de copropriété, les décisions sont prises à la majorité absolue des votes valablement exprimés, étant précisé qu'il n'est pas tenu compte des abstentions ainsi que des votes blancs ou nuls, pour le calcul de la majorité.

Dans tous les cas où une majorité spéciale est requise, les défaillants à la première assemblée seront considérés comme s'opposant à la proposition.

Par contre, ces défaillants seront considérés comme étant d'accord sur la proposition lors d'une seconde assemblée sous la condition expresse ~~que la deuxième convocation fasse mention spéciale de la présente~~

L'assemblée générale peut, en vue de l'intérêt commun, décider de transformer le domaine commun, d'y apporter des innovations susceptibles d'en rendre l'usage ou la jouissance plus aisée ou d'en augmenter la valeur ou le rapport, de modifier le présent règlement, de modifier les plans primitifs en vue de reconstruction de l'édifice par suite de sa destruction accidentelle, partielle ou totale.

L'assemblée générale décide de :

A) A la majorité des trois/quarts (3/4) des voix :

- Toute modification des statuts relative à la jouissance, à l'usage et l'administration des parties communes.
- Tous travaux relatifs aux parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.
- La création et la composition d'un conseil de gérance.

B) A la majorité des quatre/cinquièmes (4/5) des voix :

- Toute autre modification des statuts, y compris la répartition des charges de la copropriété.
- Du changement de destination de tout ou partie de l'immeuble.
- La remise en état ou la reconstruction d'une partie de l'immeuble.
- Tout achat et toute vente de biens communs.

C) 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 ainsi que sur la dissolution de l'association des copropriétaires.

II) Le syndic.

1) Nomination - Publicité - Responsabilité - Révocation - Démission - Rémunération.

A) Nomination.

Le syndic est une personne physique ou morale, nommée à la majorité parmi les copropriétaires ou en dehors de ceux-ci, pour un terme de deux années.

~~Le mandat du syndic est renouvelable.~~

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

Tant que la première assemblée générale des copropriétaires ne s'est pas tenue, la fonction de syndic sera exercée par SOVEPRIM.

B) Publicité.

Le syndic affichera un extrait de l'acte portant sa nomination dans les huit jours de celle-ci, et ce de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble.

Cet extrait indique, outre la date de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, la forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de

communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur éventuel et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

C) Responsabilité.

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

D) Révocation et démission.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic nommé par elle et désigner la personne qui remplacera le syndic, provisoirement ou définitivement, notamment en cas d'absence, de défaillance ou de carence de celui-ci.

Le syndic peut démissionner, moyennant préavis de trois mois donné à chacun des copropriétaires, par lettre recommandée.

Dans le cas de révocation ou de démission du syndic, celui-ci devra clôturer ses comptes à l'entière satisfaction de l'assemblée générale et lui remettre toute sa documentation en sa possession, avant d'obtenir décharge de sa mission.

E) Rémunération.

Le mandat du syndic est rémunéré. Le montant de ses appointements est fixé par l'assemblée générale et fait partie des charges communes.

2) Mission du syndic.

Sans préjudice de ses compétences légales, telles que précisées à l'article 577-8 du code civil, le syndic est chargé de l'administration de l'immeuble et accomplit à cet effet tous les actes nécessaires.

Ainsi, le syndic a notamment pour mission de :

- A) Veiller à l'entretien des parties communes.
- B) Assurer la bonne marche des installations communes.
- C) Veiller à la tranquillité et au bon ordre dans l'immeuble.

Au cas où le syndic constaterait que les copropriétaires ou occupants manquent gravement aux dispositions du présent règlement de copropriété ou ont des comportements de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants, il sommera le contrevenant par lettre recommandée de prendre toutes mesures urgentes que la situation impose et l'avertira qu'à défaut d'y donner suite, il aura le droit de prendre lui-même toutes les mesures qu'il jugera utiles pour assurer la tranquillité et le bon ordre.

Si le contrevenant est un occupant non copropriétaire, le syndic, avant de prendre les mesures dont question ci-avant, en avertira le copropriétaire concerné par lettre recommandée et la sommera de faire le nécessaire endéans les quinze jours, à défaut de quoi, le syndic pourra agir personnellement.

D) Faire exécuter les travaux et autres missions approuvées par l'assemblée générale.

E) Administrer les fonds de l'association et en particulier :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque copropriétaire à lui communiquer chaque trimestre;

- ~~fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 § 1er dans les quinze jours de la demande du Notaire en cas de transmission de la propriété d'un lot;~~

- payer les dépenses communes et encaisser les recettes pour compte de la communauté, répartir les charges communes entre les copropriétaires ou occupants;

- administrer le fonds de roulement et le fonds de réserve, effectuer les opérations financières via un ou plusieurs compte(s) ouvert(s) au nom de l'association des copropriétaires.

F) Présenter les comptes à l'assemblée générale.

G) Conserver les statuts de l'immeuble et les archives de la copropriété, en délivrer des copies certifiées conformes à ceux qui y ont droit.

H) Conclure au nom de la copropriété tous contrats d'assurance pour compte de la communauté, conformément aux directives de l'assemblée générale; représenter la copropriété auprès des assureurs sans devoir

justifier d'une décision préalable à l'assemblée générale;

I) Instruire les contestations avec les tiers ou les copropriétaires concernant les choses communes, en faire rapport à l'assemblée générale et en cas d'extrême urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

J) Représenter l'association des copropriétaires en justice comme demanderesse et comme défenderesse.

K) Engager ou licencier le personnel d'entretien.

L) Tous autres actes d'administration.

CHAPITRE III : DISSOLUTION ET LIQUIDATION.

I) Dissolution.

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision pour quelque cause que ce soit.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

~~Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires,~~
à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

II) Liquidation.

L'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne le(s) liquidateur(s).

Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

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

TITRE VII : RECOURS.

Sans préjudice à ce qui a été prévu au titre IV, en cas de conflit entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, au sujet de l'interprétation ou de l'application de l'acte de base ou du règlement de la copropriété ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'assemblée générale.

Au cas où le différend ne serait pas aplani par l'assemblée générale, il sera soumis, à la requête de la partie la plus diligente, à un arbitrage organisé conformément aux articles 1676 et suivants du code judiciaire.

Les parties intéressées choisiront l'arbitre ou les arbitres de commun accord. A défaut d'accord entre elles ou en cas de carence de l'une d'elles, l'arbitre sera désigné par Monsieur le Juge de Paix du Canton de Gembloux, compétent pour la situation de l'immeuble et ce, sur requête de la partie la plus diligente.

Elles décideront si l'arbitre ou les arbitres peuvent agir comme amiables compositeurs.

Les frais et honoraires de l'arbitrage seront supportés par les parties suivant ce qui aura été déterminé lors de la désignation du ou des arbitres et, à défaut, suivant les termes de la sentence arbitrale.

Tout propriétaire aura toujours le droit de recourir en justice, devant les mêmes tribunaux, contre une décision de l'assemblée générale jugée par lui frauduleuse, irrégulière ou abusive. Ce recours en justice ne pourra être exercé que dans les trois mois de la notification à lui faite, par lettre recommandée, de ladite décision ou, à défaut de cette notification, dans l'année de la date de l'assemblée ayant pris la décision. Passé ce délai, il sera forclos.

TITRE VIII : OPPOSABILITE AUX TIERS.

Le présent règlement général de copropriété, comprenant le statut réel et règlement d'ordre intérieur présentement arrêté sera transcrit.

Il en sera délivré copie aux frais des intéressés qui en feront la demande.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous les actes déclaratifs ou translatifs de propriété et 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 s'engagent à les respecter étant subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations qui en résultent.

TITRE IX : ELECTION DE DOMICILE.

Dans chaque convention relative à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Namur, faute de quoi ce domicile sera de plein droit, réputé être élu dans l'immeuble.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le Notaire instrumentant certifie exact la désignation des sociétés comparantes au vu des pièces exigées par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé à Liège, en l'étude - date que dessus.

Lecture faite, les comparantes, représentées comme dit est, ont signé avec Nous, Notaire.

Et suivent les signatures.

Enregistré à Liège 2 le 25 février 1998, volume 117 folio 72 case 5, reçu 1.000 francs, signé le Receveur Dives.

Annexe 31 - Art. 42bis et 45 § 2.

PERMIS DE BATIR

LE COLLEGE DES BOURGHESTRE ET ECHEVINS, Dr. Dominique NOTTE, Bourgmestre-Président, MM. BICUL, JASPART, GILBERT, TRICART, GUFFET, Echevins, M^{me} J. BALON, Secrétaire Communale.

Vu la demande introduite en date du 24 juin 1997,
par Mrs. GOISSE-CRICX et MERCIER, avenue Comte G. d'Urse], 38 à 1390 GREZ-DOICEAU,
relative à un bien sis à GEMBLOUX, rue Théo Toussaint,
cadastré section D n° 596p,
et ayant pour objet la ~~démolition~~ d'un ~~immeuble commercial~~ et construction d'un ~~immeuble~~ pour 33 studios.

Vu les articles 42bis et 45 § 2 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

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

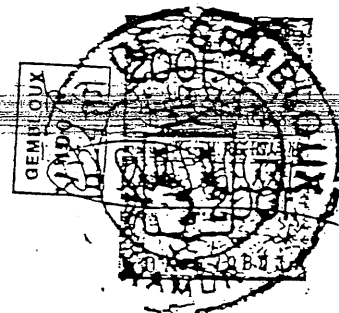
~~Vu les articles 247 à 253 du Code précité déterminant les modalités de publicité de certaines demandes de permis de bâtir;~~

Vu l'article 123 de la nouvelle loi communale;

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

Vu la situation du bien en : VOIR FEUILLE ANNEXE.

DECIDE



Article 1er. - Le permis de bâtir est délivré à Mrs. GOISSE-CRICX et MERCIER, qui devront respecter les conditions suivantes:

- la rue Théo Toussaint étant équipée exclusivement d'un collecteur, l'avis de l'INASEP sera requis et respecté si une nouvelle canalisation s'imposait
- l'avis du Service Incendie du 01 juillet 1997 sera respecté
- l'avis de la société IDEG, repris dans son courrier du 27 octobre 1997 adressé à M. Jean-Paul RIGA, Architecte-Auteur du projet, sera respecté.

Article 2 - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du

Article 3 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué, aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Article 4 - Le titulaire du permis de bâtir, averti, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 5 - Le présent permis de bâtir ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

DISPOSITIF

Péremption

Art. 49. Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est périmé.

Toutefois, le collège des bourgmestre et échevins peut, à la demande de l'intéressé, prolonger le permis pour une seconde période d'un an.

Exécution du permis

Art. 51, §2. Le permis délivré en application des articles 42, 42bis et 43 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification au fonctionnaire délégué, celui-ci n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis.

Publicité.

Art. 51, §4. Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 68 à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le 05 novembre 1997.

Par le Collège,

La Secrétaire,


Josiane BALON.

Le Bourgmestre,


Dominique NOTTE.

TABLES DES MATIERES

ACTE DE BASE

CHAPITRE I : EXPOSE PREALABLE

- I) Description
- II) Origine de propriété
- III) Situation hypothécaire

CHAPITRE II : STATUT IMMOBILIER

- I) Déclaration d'intention - dénomination
- II) Renonciation au droit d'accession
- III) Permis de bâtir
- IV) Plans
- V) Composition de la Résidence

1) Parties privatives

- 2) Parties communes
- 3) Répartition des quotités dans les parties communes
- 4) Remarque concernant les emplacements de parking

CHAPITRE III : LES SERVITUDES.

CHAPITRE IV : MODIFICATIONS A APPORTER AU COMPLEXE

CHAPITRE V : DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE VI : VENTE DES LOTS PRIVES

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES