

ETUDE DE  
**Maître Remi CAPRASSE**  
NOTAIRE A AUVELAIS

---

**RESIDENCE LA CAMPAGNE**

A  
**SAMBREVILLE-AUVELAIS**  
RUE RADACHE

---

**ACTE DE BASE**  
**REGLEMENT DE COPROPRIETE**

---

DREZE Guy

**ETUDE DE Me Remi CAPRASSE**

**Notaire à Auvelais**

\*\*\*

**RESIDENCE LA CAMPAGNE**

**A**

**AUVELAIS**

\*\*\*

**ACTE DE BASE**

**REGLEMENT DE COPROPRIETE**

\*\*\*

Promoteur : S.A. IMMOBILIERE BAJART  
rue Riverre, 1 à Floreffe

Constructeur : S.A. ENTREPRISES BAJART  
rue Riverre, 1 à Floreffe

Architecte : S.C. L'ATELIER D'ARCHITECTURE  
MM. G. SOMVILLE et A. PRESCIUTTI  
rue des Bourgeois, 2 à Fleurus

## TABLE DES MATIERES

<b><u>PREMIERE PARTIE : ACTE DE BASE FORMANT LE TRONC COMMUN</u></b>	p. 1
<b><u>CHAPITRE I.- EXPOSE</u></b>	2
<u>Section 1. Définition de la Propriété, assiette du complexe immobilier</u>	2
<u>Section 2. Origine de propriété</u>	3
<u>Section 3. Servitudes - Occupation - Mitoyenneté</u>	3
§ 1. <u>Servitudes</u>	3
I. Servitudes existantes	3
II. Servitudes constituées	4
§ 2. <u>Occupation</u>	4
§ 3. <u>Mitoyennetés - Charges communes</u>	4
<u>Section 4. Annonce du projet de construction à édifier et du statut immobilier</u>	5
<u>Section 5. Description sommaire du complexe immobilier</u>	5
§ 1. <u>Description d'ensemble</u>	5
1° La résidence proprement dite	5
2° Les garages	6
3° Les parkings	6
4° Les abords et dégagements	6
§ 2. <u>Répartition des quotités indivises en copropriété</u>	6
§ 3. <u>Réserve en propriété par le propriétaire du sol</u>	6
<b><u>CHAPITRE II.- DEPOT DE DOCUMENTS</u></b>	6
<u>Section 1. Dépôt de plans</u>	6
<u>Section 2. Permis de bâtir</u>	7
<u>Section 3. Cahier des charges de la construction</u>	7
<b><u>CHAPITRE III.- RENONCIATION PARTIELLE A ACCESSION - AUTORISATION DE BATIR</u></b>	7
<b><u>CHAPITRE IV.- ENGAGEMENT DE REALISER</u></b>	8
<u>Section 1. Engagement de construire</u>	8
<u>Section 2. Engagement de vendre les quotités de terrain - Mandat</u>	9
<b><u>CHAPITRE V.- STATUT DE L'IMMEUBLE</u></b>	9
<u>Section 1. Mise sous statut d'indivision</u>	9
<u>Section 2. Règlement général de copropriété</u>	10
I. Règlement de statut réel	10
II. Règlement d'ordre intérieur	10
<u>Section 3. Mention dans les actes</u>	11
<b><u>CHAPITRE VI.- CONDITIONS DE VENTE</u></b>	11
<b><u>CHAPITRE VII.- TERMINOLOGIE</u></b>	11
<b><u>CHAPITRE VIII.- PROCURATION</u></b>	12
<b><u>CHAPITRE IX.- RECAPITULATION DES ANNEXES</u></b>	12

<b><u>DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT DE STATUT REEL</u></b>	13
<b><u>CHAPITRE I.- DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE</u></b>	13
<u>Section 1. Situation et désignation de l'immeuble</u>	13
<u>Section 2. Etat descriptif de la division de l'immeuble</u>	13
§ 1. Description de l'immeuble	13
§ 2. Description et identification des unités privatives	14
§ 3. Répartition des quotités des différentes copropriétés entre les unités privatives	18
§ 4. Description des locaux et emplacements communs	21
<u>Section 3. Statut immobilier</u>	21
<b><u>CHAPITRE II.- CHOSES PRIVATIVES ET CHOSES COMMUNES</u></b>	22
<u>Section 1. Choses privatives</u>	22
§ 1. Principe	22
§ 2. Choses privatives	22
<u>Section 2. Choses communes</u>	23
§ 1. Principe	23
§ 2. Énumération des choses communes	23
<b><u>CHAPITRE III.- DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS AUX CHOSES PRIVATIVES ET COMMUNES</u></b>	26
<u>Section 1. Choses privatives</u>	26
§ 1. Principe	26
§ 2. Morcellement	26
§ 3. Réunion de lots	26
§ 4. Éléments privatifs intéressant la copropriété	26
§ 5. Travaux aux choses privatives	27
§ 6. Location	28
§ 7. Modes d'occupation	29
§ 8. Sécurité	29
§ 9. Tranquillité	29
§ 10. Libre accès aux locaux privés	30
<u>Section 2. Choses communes</u>	30
§ 1. Principe	30
§ 2. Modifications de la chose commune	30
§ 3. Travaux d'entretien et de réparation	31
§ 4. Aspect de l'édifice	31
§ 5. Dommages causés par la copropriété	31
§ 6. Recours entre propriétaires	32
<b><u>CHAPITRE IV.- CHARGES ET RECETTES COMMUNES</u></b>	32
<u>Section 1. Charges</u>	32
§ 1. Énumération des charges	32
§ 2. Principe de répartition des charges	32
§ 3. Répartition des charges des indivisions spéciales et particulières	33
§ 4. Réparations et travaux	34
§ 5. Règlement des charges communes	35
§ 6. Indivision - Usufruit	35
§ 7. Mutation des lots	35
§ 8. Recouvrement forcé des frais communs	36
§ 9. Location	37
<u>Section 2. Recettes communes</u>	37
<b><u>CHAPITRE V.- ASSURANCES</u></b>	37
<u>Section 1. Principes généraux</u>	37
<u>Section 2. Assurances du bâtiment</u>	39
§ 1. Incendie et risques accessoires	39

§ 2. Dégâts des eaux	41
Section 3. <u>Assurances de la responsabilité</u>	41
<b><u>CHAPITRE VI.- DESTRUCTION ACCIDENTELLE DE L'EDIFICE</u></b>	41
<b><u>CHAPITRE VII.- ADMINISTRATION DU DOMAINE COMMUN</u></b>	43
<u>Section 1. Assemblée générale</u>	43
§ 1. Pouvoirs	43
§ 2. Assemblée générale ordinaire ou statutaire	43
§ 3. Assemblée générale extraordinaire	43
§ 4. Composition de l'assemblée générale	44
§ 5. Voix	44
§ 6. Quorum de présences et de voix (majorités)	45
§ 7. Pouvoirs extraordinaires - Unanimité	46
§ 8. Pouvoirs spéciaux - Majorité spéciale	46
§ 9. Pouvoirs ordinaires - Majorité absolue	47
§ 10. Mandats	47
§ 11. Procès-verbaux des assemblées	47
§ 12. Consultation des archives	48
<u>Section 2. Gérance</u>	48
§ 1. Nomination	48
§ 2. Mission du gérant	48
§ 3. Pouvoirs du gérant	49
§ 4. Conseil de gérance	49
<b><u>CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS DIVERSES</u></b>	49
<u>Section 1. Portée des dispositions</u>	49
<u>Section 2. Différends</u>	50
<u>Section 3. Election de domicile</u>	50
<b><u>CHAPITRE IX.- DISPOSITIONS TRANSITOIRES</u></b>	50
<b><u>TROISIEME PARTIE : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR</u></b>	52
<u>Section 1. Généralités - Autorité des règlements</u>	52
<u>Section 2. Entretien</u>	52
<u>Section 3. Architecte - Entrepreneurs</u>	52
<u>Section 4. Aspect</u>	52
<u>Section 5. Usage, sécurité, moralité et tranquillité</u>	53
§ 1. Généralités	53
§ 2. Location	53
§ 3. Déménagement et travaux	53
§ 4. Ascenseur	53
§ 5. Services communs	54
<u>Section 6. Gérance</u>	54
§ 1. Généralités	54
§ 2. Conseil de gérance	54
<b><u>ANNEXE I : CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE</u></b>	
<b><u>ANNEXE II : CAHIER DES CHARGES DE LA CONSTRUCTION</u></b>	
<b><u>ANNEXE III : PERMIS DE BATIR</u></b>	

\*\*\*\*\*

**ACTE DE BASE**  
**DE L'IMMEUBLE SIS A**  
**SAMBREVILLE-AUVELAIS**  
**rue Radache, 24 & 26**  
dénommé  
**RESIDENCE " LA CAMPAGNE "**  
\*\*\*\*\*

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-TROIS,  
LE VINGT-QUATRE MARS.

Devant Maître Remi CAPRASSE, notaire à Auvélais, Commune de Sambreville.  
ONT COMPARU :

1. L'association sans but lucratif,  
ASSOCIATION DES OEUVRES PAROISSIALES CATHOLIQUES DU DOYENNÉ  
D'AUVELAIS,

dont le siège est établi à Auvélais.

Association constituée sous la dénomination "Les Oeuvres Paroissiales Catholiques d'Auvélais", association sans but lucratif, suivant acte sous seing privé daté du vingt et un février mil neuf cent trente-deux, enregistré à Fosses le deux mars suivant, volume 67 folio 97, case 12, publié aux annexes du Moniteur Belge du douze mars mil neuf cent trente-deux, sous le numéro 350, et dont les statuts ont été successivement modifiés notamment par décision de l'Assemblée Générale du quatorze septembre mil neuf cent trente-sept, publiée aux annexes du Moniteur Belge du vingt-cinq septembre suivant, sous le numéro 1511 conférant la dénomination actuelle, et dont la dernière modification résulte d'une décision de l'assemblée générale en date du dix-neuf septembre mil neuf cent soixante-six, publiée aux annexes du Moniteur Belge du vingt-quatre novembre suivant sous le numéro 5411,

Ici représenté par :

1. Monsieur l'Abbé René FORTHOMME, curé-doyen, demeurant à Sambreville-AUVELAIS, rue du Pont-à-Biesmes, 2;

2. Monsieur l'Abbé Jacques DETIENNE, directeur honoraire du Collège Saint-André, demeurant à Sambreville-AUVELAIS, rue des Auges, 22.

Agissant en leur qualité d'administrateurs de la dite association et ayant, à ce titre, pouvoir de l'engager, conformément à l'article 16 des statuts de la dite association.

PROPRIETAIRE, D'UNE PART

également dénommé " Propriétaire du sol " ou encore " L'ASBL "

2. La société anonyme " IMMOBILIERE BAJART "

dont le siège social est établi à 5150 FLOREFFE, Zoning industriel, rue Riverre, 1, société constituée suivant acte reçu par Me Gui de FRANQUEN, alors notaire à Namur, le douze novembre mil neuf cent septante-cinq, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt-neuf novembre suivant, sous le numéro 4079-4,

inscrite au registre du commerce de Namur sous le numéro 40.719, immatriculée à la T.V.A. sous le numéro 415.487.721 et enregistrée sous le numéro 121011,

Ici représentée par deux administrateurs:

1. Monsieur Joseph BAJART, administrateur-délégué, demeurant à Namur (Wépion), rue de l'Eglise, 11.

2. Monsieur Jean Pol BAJART, administrateur, demeurant à Namur (Wépion), rue Tienne aux Pierres, 152.

ayant pouvoir d'engager valablement la société aux termes des présentes en application de l'article 18 des statuts sociaux.

Lesquels déclarent, en outre et pour autant que besoin serait, se porter fort pour la société qu'ils représentent.

VENDEUR, D'AUTRE PART

également dénommé ci-après : " Vendeur " ou " Promoteur-vendeur ".

3. La société anonyme " ENTREPRISES BAJART " dont le siège social est établi à 5150 FLOREFFE, Zoning industriel, rue Riverre, 1, société constituée suivant acte reçu par Me Gui de FRANQUEN, alors notaire à Namur, le douze novembre mil neuf cent septante-cinq, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt-neuf novembre suivant, sous le numéro 4079-2.  
Société agréée comme entrepreneur de travaux [en exécution de l'arrêté-loi du trois février mil neuf cent quarante-sept (organisant l'agrégation des entrepreneurs)] en catégorie D classe 7 sous le numéro 1074.  
Inscrite au registre du commerce de Namur sous le numéro 5688, immatriculée à la T.V.A. sous le numéro 415.486.929 et enregistrée sous le numéro 121013.

Ici représentée par deux administrateurs :

1. Monsieur Joseph BAJART, administrateur-délégué, demeurant à Namur (Wépion), rue de l'Eglise, 11.
  2. Monsieur Jean Pol BAJART, administrateur-délégué, demeurant à Namur (Wépion), rue Tienne aux Pierres, 152.
- ayant pouvoir d'engager valablement la société aux termes des présentes en application de l'article 18 des statuts sociaux.

Lesquels déclarent, en outre et pour autant que besoin serait, se porter fort pour la société qu'ils représentent.

#### CONSTRUCTEUR, D'AUTRE PART

également dénommé ci-après : " Constructeur " ou " Entrepreneur-constructeur ".

Lesquels comparants d'une part et d'autre part, préalablement aux conventions qui seront ci-après constatées ainsi qu'à l'établissement du statut immobilier objet des présentes, Nous ont exposé ce qui suit:

## CHAPITRE I. - EXPOSE

### Section 1.

#### DEFINITION DE LA PROPRIETE, ASSIETTE DU COMPLEXE IMMOBILIER

§ 1. L'association sans but lucratif, ASSOCIATION DES OEUVRES PAROISSIALES CATHOLIQUES DU DOYENNE D'AUVELAIS, est propriétaire de l'immeuble suivant:

#### Commune de SAMBREVILLE, première division AUVELAIS

Un terrain sur lequel était établi un bâtiment désaffecté, ayant été à usage d'établissement scolaire et de salle d'oeuvres et de spectacle, avec toutes dépendances, aisances et garages, et une maison d'habitation désaffectée,  
d'un ensemble sis à front de la rue Radache, où les constructions se sont trouvés cotées sous les numéros 24 et 26,

sur et avec terrain en nature d'assiette, passage et dégagements d'une contenance d'après mesurage de VINGT-SIX ares QUATORZE centiares CINQUANTE décimètres carrés (26 ares 14 centiares 50 dm<sup>2</sup>) formé de la totalité de la parcelle paraissant cadastrée ou l'avoir été section F numéro 244/F/12 et de partie de la parcelle paraissant cadastrée ou l'avoir été même section numéro 243/L/10.

Cet ensemble joint ou a joint : la rue Radache, Armand HUET-HAYOT, CIEPERS, BINON, MONROY, ROLAND, le surplus de la parcelle numéro 243/L/10 et Achille BRUYR-DEPASSE.

#### Plan annexe

Ce même ensemble se trouve figuré et délimité sous liseré de teinte jaune en un plan de mesurage dressé le dix neuf octobre mil neuf cent nonante par Monsieur Charles QUAIRIAT, géomètre, demeurant à Jemeppe-sur-Sambre, rue du Brûlé, 1.

Ce plan demeurera ci-annexé après avoir été examiné et signé "ne varietur" par les comparants et par nous, notaire, sous la mention d'annexe.

§ 2. Le fonds sur lequel cet immeuble est établi constitue, dans la dénomination adoptée aux présentes, le sol ou le terrain d'assiette dont il sera ci-après question.

## Section 2. ORIGINE DE PROPRIETE

Ce bien appartient à l'association sans but lucratif OEUVRES PAROISSIALES CATHOLIQUES DU DOYENNE D'AUVELAIS, qui l'avait acquis aux termes de différents actes :

1° en ce qui concerne la partie susdécrite de la parcelle numéro 243/L/10 :  
- une partie (d'une contenance d'environ vingt-cinq ares septante-neuf centiares) mais sous plus grande contenance, l'ASBL l'avait acquise de l'association sans but lucratif "LES OEUVRES SCOLAIRES CATHOLIQUES D'AUVELAIS" ayant son siège à Auvelais, aux termes d'un acte de transfert de patrimoine reçu par Maître Léon PETIT, alors notaire à Auvelais le quatre avril mil neuf cent trente-huit, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur le deux février mil neuf cent trente-neuf volume 4430 numéro 2;

- le surplus d'une contenance de trente-deux mètres carrés six décimètres carrés, l'ASBL l'avait acquis des demoiselles Georgette et Monique MONROY, d'Auvelais, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jean PETIT, alors à Auvelais, le vingt-trois septembre mil neuf cent septante-quatre, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur le vingt-sept septembre suivant volume 8502 numéro 30.

2° quant à la parcelle numéro 244/F/12 l'ASBL l'avait acquise de Théophile-Henri BOURGAUX, d'Auvelais, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Léon PETIT, notaire ci-avant nommé, le neuf août mil neuf cent quarante-neuf, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur le cinq septembre suivant, volume 5104 numéro 17.

## Section 3. SERVITUDES - OCCUPATION - MITOYENNETE

### § 1. SERVITUDES

#### I. Servitudes existantes

A. Le bien tel que ci-dessus décrit (fonds servant) est grevé des servitudes suivantes:

- 1° une servitude de passage et
- 2° une servitude d'égouttage d'eaux pluviales.

B. Ces deux servitudes existent au profit de deux propriétés (fonds dominants) sises rue Radache, consistant chacune en une maison d'habitation avec jardin,

1° l'une cotée numéro 22 de la rue et paraissant cadastrée section F numéro 244/e/12, propriété actuellement de Madame Armand HUET, née Marie HAYOT, qui l'a acquise aux termes d'un acte de donation reçu par le notaire Léon PETIT, ci-avant nommé, le douze septembre mil neuf cent cinquante;

2° l'autre cotée numéro 20 de la rue, et paraissant cadastrée section F numéro 244/v/11, propriété actuellement de Monsieur Gaston BETHUME et à son épouse Madame Marguerite LANNOY, qui l'ont acquise aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par le notaire Léon PETIT, ci-avant nommé, le vingt-huit mars mil neuf cent cinquante;

C. Toutes deux sont la résultante d'actes et de jugements successifs.

L'acte original constitutif des servitudes est un acte reçu par Maître Charles DEBOUCHE, alors notaire Gembloux, le huit avril mil neuf cent vingt-deux. Le jugement modificatif de la servitude originale aurait été rendu le quinze février mil neuf cent vingt-sept par le Juge de Paix du Canton de Fosses.

La servitude de passage ayant quant à elle fait l'objet d'un acte modificatif de servitude reçu par le notaire Remi CAPRASSE, soussigné, le vingt-quatre mars mil neuf cent nonante-trois.

D. En résumé :

- la servitude de passage permet l'accès avec toutes espèces de véhicules, mais pour l'usage privé des fonds dominants, depuis le fond de la propriété cotée numéro 22 de la

rue Radache (appartenant à Madame HUET-HAYOT) jusqu'à la rue Radache en passant entre les (futurs) parkings arrières et les garages (futurs numéros 21 à 31) et, ensuite, entre la résidence proprement dite et la propriété voisine, cotée numéro 30 de la rue Radache, sur une largeur de deux mètres.

- la servitude d'égouttage est, quant à elle, prise en considération dans le cahier des charges de la construction de la résidence proprement dite, et au plan numéro 2 annexe (infra Chapitre II, Section 1). Elle se limite à la reprise d'eaux pluviales.

## II. Servitudes présentement constituées

Il est présentement constitué à charge du terrain d'assiette ci-dessus décrit (*fonds servant*),

au profit de la propriété restant à l'association des OEUVRES PAROISSIALES CATHOLIQUES DU DOYENNE D'AUVELAIS (*fonds dominant*), cette propriété consistant en :

### Commune de SAMBREVILLE première division AUVELAIS

le surplus ( soit la partie non reprise dans l'assiette définie à la section 1 du présent chapitre) de la parcelle cadastrée section F numéro 243/L/10, aboutissant notamment à l'Avenue des Anciens Combattants d'une contenance résiduaire d'environ VINGT-QUATRE ares ONZE centiares et sur lequel sont notamment établis d'anciens bâtiments scolaires et un local pour mouvement de jeunesse (cet ensemble formant ainsi le *fonds dominant*),

une servitude d'accès sur une largeur de quatre mètres depuis la rue Radache jusqu'à la limite entre le fonds dominant et le fonds servant.

Cette servitude d'accès est destinée à permettre à la fois le passage pour piétons comme avec toutes espèces de véhicules et l'implantation, en sous-sol ou en surplomb, de tous câbles, conduites ou canalisations destinés à l'alimentation ou au service du fonds dominant en eau, électricité, gaz, téléphone ou autres fournitures ou services urbains.

Le service du fonds dominant ne peut s'étendre à un usage commercial de celui-ci.

Cette servitude d'accès général prendra naissance au fur et à mesure de la vente des quotités dans le sol assiette du complexe immobilier à édifier sur le terrain d'assiette, soit ainsi sur le fonds servant.

## § 2. OCCUPATION

Le bien est libre d'occupation.

Toutefois, la jouissance du garage numéro 33 - garage repéré sous lettre "G" au plan d'assiette ci-avant annexé, est réservée gratuitement leur vie durant en faveur de Mesdemoiselles Georgette (Angèle, Jeanne, Ghislaine) MONROY, née à Auvelais le trente mars mil neuf cent trente et Monique ( Anna, Joséphine, Ghislaine) MONROY née à Auvelais le quatre octobre mil neuf cent trente-huit, aussi longtemps qu'elles occuperont tout ou partie de l'immeuble leur appartenant, sis à Auvelais, rue du Comté (anciennement rue Saint-Roch), numéro 21.

## § 3. MITOYENNETÉS - CHARGES COMMUNES

Il est renvoyé aux indications du plan annexe établi par le géomètre Charles QUAIRIAT pour ce qui concerne les indications de mitoyennetés en limite de la propriété du terrain d'assiette.

Le pignon de la maison dépendant de la propriété voisine cotée numéro 22 de la rue Radache (actuelle propriété de Madame Armand HUET-HAYOT) est mitoyen. En sa partie non adossée à la future résidence à établir sur le terrain d'assiette, il sera recouvert d'un bardage aux frais de l'Immobilière Bajart. L'entretien de ce bardage constitue une charge commune spéciale à la Résidence. Les comparants entendent en outre mettre à charge de la copropriété toute la responsabilité pouvant découler de quelque fait que ce soit relativement à ce bardage, et ce, à l'entière décharge des propriétaires actuels et futurs de la propriété voisine cotée numéro 22 à la dite rue.

#### Section 4. ANNONCE DU PROJET DE CONSTRUCTION à EDIFIER & DU STATUT IMMOBILIER

Avec l'accord du propriétaire du sol, l'association susdite,  
La société anonyme "IMMOBILIERE BAJART" avec le concours de la société anonyme "ENTREPRISES BAJART"  
a entrepris, la construction,  
à ses frais, risques et périls,  
sur le terrain d'assiette ci-avant décrit ( Section 1. Définition de la propriété assiette du complexe immobilier),

d'un ensemble immobilier ou complexe immobilier qui restera sa propriété - exception faite de la partie à construire ou à aménager au profit du propriétaire du sol ainsi qu'il sera ci-après précisé - par suite de la renonciation au droit d'accession que le propriétaire du sol a consenti en sa faveur.

Ce complexe sera établi sous la dénomination générale de "RESIDENCE LA CAMPAGNE". Encore que, selon la terminologie ci-après utilisée, le terme "Résidence" employé seul, vise plus spécialement l'édifice destiné à l'établissement des appartements, salles polyvalentes et locaux commerciaux, à leurs dépendances (caves et réserves) et aux parties communes qui en sont l'accessoire.

Le complexe sera placé par le PROMOTEUR-VENDEUR et le PROPRIETAIRE du sol, chacun pour ce qui le concerne, sous statut de la copropriété et de l'indivision forcée, appelé aussi régime de la copropriété horizontale, régi par les dispositions de l'article 577bis du Code civil.

#### Section 5. DESCRIPTION SOMMAIRE DU COMPLEXE IMMOBILIER

##### § 1. Description d'ensemble

Il résulte des plans déposés et annexés ainsi que du règlement de copropriété dont il est ci-après question que le complexe immobilier comprendra :

##### 1° La Résidence proprement dite ainsi composée :

###### En sous-sol,

des parties privatives : une salle polyvalente avec cage d'escalier indépendante vers le rez-de-chaussée sous la salle polyvalente du rez-de-chaussée, une salle polyvalente (dénommée "bureau" au plan des sous-sols) sous la partie arrière des locaux commerciaux avec débarras et toilettes, vingt-quatre caves, un espace de réserves sous le surplus des locaux commerciaux;

des parties communes : des dégagements, un hall, une cage d'ascenseur, une cage d'escalier et deux locaux pour compteurs.

###### Un rez-de-chaussée comprenant,

des parties privatives : une salle polyvalente avec réserves, dépendances et hall d'entrée avec dégagement et accès à la salle polyvalente du sous-sol; une surface commerciale;

des parties communes : un hall d'entrée, la cage d'escalier et la cage d'ascenseur, un sas et deux locaux (dénommés, l'un "débarras vélos" et l'autre "poubelles" au plan du rez-de-chaussée).

###### Trois étages comprenant chacun :

des parties privatives : six appartements identifiés sous lettres A à F

des parties communes : un hall, la cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

###### Un quatrième étage mansardé comprenant :

des parties privatives : six appartements identifiés sous lettres A à F

des parties communes : un hall, la cage d'escalier et d'ascenseur.

###### Un cinquième étage sous combles comprenant :

des parties privatives : trois appartements identifiés sous lettres A à C

des parties communes : un hall ou palier, un sas, la cage d'escalier et le local de machinerie d'ascenseur.

2° 33 garages annexes

Ces garages étant au nombre de trente-trois comprenant :  
des parties privatives : les garages proprement dits;

3° 23 aires de stationnement automobile, dits "parking".

Ces parkings au nombre de vingt-trois, dont neuf (9) en façade et quatorze (14) à l'arrière, comprenant :

des parties privatives : l'aire de parcage elle-même.

4° les abords et dégagements de la résidence, des garages et parkings constituent des parties communes : les accès, dégagements et aires de manoeuvre; ces parties communes sont générales à l'ensemble du complexe immobilier.

§ 2. Répartition des quotités indivises en copropriété

En raison du statut du complexe, à la propriété des locaux privatifs (appartements, salles polyvalentes, locaux commerciaux, caves, garages et parkings) sera rattachée une quotité déterminée, en copropriété et indivision forcée, des choses communes soit à l'ensemble du complexe (parties communes générales) soit à certaines parties de la résidence (parties communes spéciales) soit à certaines parties du complexe ou de la résidence (parties communes particulières).

Les parties ou choses communes seront réparties entre les parties privatives selon des quotités établies en dix millièmes (10.000 èmes) pour celles qui sont générales;

Le règlement de statut réel évoqué au chapitre V ci-après détermine ce qui, des parties communes, dépend d'une indivision générale ou, le cas échéant, d'une indivision spéciale voire particulière.

Le même règlement fixe la participation, par quotités, de chaque partie ou élément privatif dans ces indivisions.

§ 3. Réserve en propriété par le propriétaire du sol

La salle polyvalente du rez-de-chaussée avec ses accès indépendants, ses annexes et dépendances, dont la salle dite polyvalente du sous-sol, dans la Résidence proprement dite et dix des quatorze emplacements de parking à l'arrière, ces emplacements étant numérotés UN (1) à DIX (10) au plan d'implantation de la construction, resteront propriété de l'ASBL, propriétaire du sol (infra chapitre IV).

Toutes les autres parties privatives du complexe seront propriété de la société anonyme "IMMOBILIÈRE BAJART", promoteur-vendeur, ou des futurs acquéreurs de ces parties.

## CHAPITRE II. - DEPOT DE DOCUMENTS

### Section 1 - DEPOT DE PLANS

En vue de la construction projetée sur le terrain de l'A.S.B.L., la société anonyme "IMMOBILIÈRE BAJART" avec l'accord du propriétaire du sol, a fait établir les plans de l'édifice par Messieurs Guy SOMVILLE et Adamo PRESCIUTTI, architectes, agissant sous couvert de la société coopérative l'ATELIER D'ARCHITECTURE ayant son siège à Fleurus, 2, rue des Bourgeois.

Elle nous dépose à l'instant pour être annexés aux présentes, copie des treize plans, datés du cinq avril mil neuf cent nonante et un et qu'elle déclare signés des architectes.

Ces treize plans sont en conséquence ci-annexés après avoir été revêtus de la mention d'annexe et signé "*ne varietur*" par les comparants et le notaire.

Les différents plans ainsi annexés se définissent sommairement comme suit :

1. Plan (N° 1A) d'implantation
2. Plan (N° 2) d'égouttage
3. Plan (N° 3A) du sous-sol
4. Plan (N° 4A) de rez-de-chaussée

5. Plan (N° 5) des étages types premier et deuxième étages
6. Plan (N° 6) du troisième étage
7. Plan (N° 7A) le quatrième étage
8. Plan (N° 8A) le cinquième étage sous combles
9. Plan (N° 9) la façade à rue
10. Plan (N° 10B) la façade arrière
11. Plan (N° 11A) les façades latérales gauche et droite
12. Plan (N° 12A) les coupes AA et BB
13. Plan (N° 13) les coupes C.D.E.F.

## Section 2 - PERMIS DE BÂTIR

La société anonyme "BAJART" de Floreffe ( en fait la demande de permis a été introduite par la société anonyme "IMMOBILIÈRE BAJART" et a lui a été délivré) a obtenu le permis de bâtir qui lui a été délivré par le Collège Echevinal de SAMBRE-VILLE le vingt-deux juillet mil neuf cent nonante et un.

Une copie de ce permis portant les références suivantes Registre permis de bâtir n° 35 et Réf. URBANISME : 519.123/2083 demeurera ci-annexé.

## Section 3 - CAHIER DES CHARGES DE LA CONSTRUCTION

Enfin, la société anonyme "IMMOBILIÈRE BAJART" a fait établir par Messieurs Guy SOMVILLE et Adamo PRESCIUTTI, architectes, ci-avant identifiés, le cahier des charges descriptif de l'immeuble à édifier.

Un résumé de ce cahier des charges demeurera ci-annexé à la requête des comparants d'autre part après avoir été signé "*ne varietur*" par eux et revêtu de la mention d'annexe par nous, notaire.

L'étude de stabilité et bétons armés est l'oeuvre de l'ingénieur MATAGNE à Belgrade.

## CHAPITRE III. - RENONCIATION PARTIELLE à ACCESSION AUTORISATION DE BATIR

L'association sans but lucratif, ASSOCIATION DES OEUVRES PAROISSIALES CATHOLIQUES DU DOYENNÉ D'AUVELAIS,

propriétaire du sol assiette ou emplacement de l'édifice, tel que défini au Chapitre I, section 1, qui précède,

déclare présentement :

1° marquer son **accord sur le projet de construction** à établir par l'IMMOBILIÈRE BAJART en conformité avec les documents visés au Chapitre II,

2° **avoir autorisé** l'IMMOBILIÈRE BAJART à **démolir** à ses frais, risques et périls, les constructions existantes sur l'assiette de l'édifice,

3° **avoir autorisée à établir** sur l'emplacement **les constructions** telles que **projetées**;

4° **avoir renoncé** au profit de l'IMMOBILIÈRE BAJART au **droit d'accession**, résultant pour le propriétaire du sol des dispositions légales en la matière, sur les constructions et ouvrages à édifier par elle.

Cette renonciation prendra fin au fur et à mesure de la vente des éléments privatifs de la construction et des quotités de terrain d'assiette y rattachées comme élément des parties communes.

### Limite à cette renonciation

L' ASSOCIATION DES OEUVRES PAROISSIALES CATHOLIQUES DU DOYENNÉ D'AUVELAIS entend cependant réserver à son profit, ce qu'accepte le promoteur-

vendeur, le droit d'accession relativement aux constructions et installations que l'IMMOBILIERE BAJART s'engage ci-après (Chapitre IV) à construire ou établir pour compte et au profit du propriétaire du sol.

## CHAPITRE IV - ENGAGEMENT DE REALISER

### Section 1 - ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE

En contrepartie des autorisations concédées et de la renonciation partielle au droit d'accession qui précède,

L'IMMOBILIERE BAJART et les ENTREPRISES BAJART, stipulant à ce titre solidairement, s'engagent,

à l'égard de l'ASSOCIATION DES OEUVRES PAROISSIALES CATHOLIQUES DU DOYENNÉ D'AUVELAIS, qui accepte,

à construire et/ou établir au profit et pour compte de la dite association, les éléments privatifs suivants qui deviendront sa propriété au fur et à mesure de leur établissement et de leur incorporation au sol, à savoir :

Éléments de la construction réservés au propriétaire du sol et relativement auxquels il n'est pas renoncé au droit d'accession (référence au Chapitre III qui précède sous le titre "Limite à cette renonciation") :

1° La salle polyvalente du rez-de-chaussée avec ses accès indépendants, ses annexes et dépendances dont la salle dite polyvalente du sous-sol dans la Résidence proprement dite.

A ces éléments privatifs seront rattachés (760 (pour la salle du rez-de-chaussée) + 82 (pour la salle du sous-sol) =) 842/10.000 èmes (huit cent quarante-deux dix-millièmes) des quotités de copropriété des parties communes générales et le même nombre de neuf mille deux cent quatre-vingt-cinquièmes (9.285 èmes) des parties communes spéciales de la résidence proprement dite.

2° Ainsi que dix des quatorze emplacements de parking à l'arrière de la résidence, soit les parkings numérotés de UN à DIX (1 à 10) au plan de situation ci-annexé.

A chacun desquels seront rattachés 11/10.000 èmes (onze dix-millièmes) des quotités de copropriété des parties communes générales, soit pour l'ensemble des parkings 110/10.000 èmes (cent dix dix-millièmes).

La renonciation au droit d'accession qui précède ne s'étend pas, en conséquence, à ces éléments de la construction à établir ni aux quotités dans la copropriété du terrain qui y seront rattachées en vertu du statut de copropriété.

#### Conditions de la construction

Ces éléments seront établis pour compte du propriétaire du sol en conformité avec les dispositions résultant des plans et cahier des charges ci-annexés.

Les délais d'établissement, les règles de réception sont régis par les mêmes dispositions que celles qui régissent les ventes à consentir aux acquéreurs futurs dans la mesure où il n'y est pas expressément dérogé.

Le coût de la construction, hormis le coût de la salle polyvalente du sous-sol, taxe sur la valeur ajoutée comprise, se compensera avec le prix de vente des quotités de terrain, incluses dans les parties communes générales, à réaliser aux termes de l'engagement de vendre réglé à la section 2 ci-après.

La facturation en sera faite, en conséquence, au fur et à mesure de la récupération des prix de vente des quotités de terrain, sans pouvoir dépasser les limites légales autorisées en matière de construction d'habitation vendues sur plan.

Quant au prix de la construction de la salle polyvalente du sous-sol et aux modalités de son règlement, ils font l'objet d'une convention distincte entre les parties intéressées.

## Section 2 - ENGAGEMENT DE VENDRE LES QUOTITÉS DE TERRAIN - MANDAT

L'association sans but lucratif, ASSOCIATION DES OEUVRES PAROISSIALES CATHOLIQUES DU DOYENNE D'AUVELAIS, propriétaire du sol ou terrain d'assiette, s'engage, vis-à-vis du promoteur-vendeur, à le vendre aux acquéreurs futurs des parties privatives de la construction, sur indications qui lui seront données par le promoteur-vendeur, au prorata des quotités qui, de ce terrain, sont ou seront rattachées aux éléments privatifs vendus, aux termes des actes authentiques qui consacreront la vente des éléments privatifs à édifier.

Ces ventes seront réalisées au prix qu'indiquera le promoteur-vendeur en tenant compte du prix total de la construction établie pour compte du propriétaire du sol et des quotités de copropriété du terrain à réaliser.

Le prix en sera perçu par le promoteur-vendeur par compensation avec le coût de la construction de la salle polyvalente du rez-de-chaussée, dans la mesure où l'avancement des travaux permet cette compensation.

L'association prénommée déclare par les présentes donner mandat aux personnes ci-après, chacune d'entre elles ayant pouvoir d'agir séparément, savoir :

1. Monsieur Joseph BAJART, administrateur de sociétés, demeurant à Namur (Wépion), rue de l'Eglise, 11.

2. Monsieur Jean Pol BAJART, administrateur de sociétés, demeurant à Namur (Wépion), rue Tienne aux Pierres, 152.

à l'effet de, pour et en son nom, exécuter, en tout ou en partie, l'engagement ci-avant pris par elle à l'égard du promoteur-vendeur, et en conséquence faire tout le nécessaire à ce sujet et notamment: vendre, aux conditions que le mandataire jugera convenables, toutes quotités du terrain prédécrit, percevoir les prix et les remettre au promoteur-vendeur en compensation avec le coût des constructions prévantes, donner quittance de ces prix, dispenser le conservateur des hypothèques de prendre toutes inscriptions, le cas échéant requérir celles-ci et en donner mainlevée, avec ou sans paiement, et généralement faire le nécessaire à ce sujet.

## CHAPITRE V. - STATUT DE L'IMMEUBLE

### Section 1. MISE SOUS STATUT D'INDIVISION

Conformément aux intentions annoncées par eux au chapitre précédent (Chapitre I - EXPOSE, Section 4.),

les comparants,

L'association sans but lucratif ASSOCIATION DES OEUVRES PAROISSIALES CATHOLIQUES DU DOYENNE D'AUVELAIS,

propriétaire du sol assiette de l'édifice à construire, soit du terrain décrit au Chapitre I - Section 1 qui précède, comme aussi des constructions en leur partie à édifier pour son compte,

et la société anonyme IMMOBILIÈRE BAJART,

propriétaire future du surplus des constructions à établir à son profit et, d'une manière générale, de l'édifice à construire tel que décrit au Chapitre I. Section 5 ci-avant,

ont présentement requis le notaire soussigné d'acter ainsi qu'il suit leur volonté - en vue de la division de l'immeuble dans son état futur d'achèvement tel qu'il apparaîtra après construction suivant les plans et cahier des charges ci-annexés - de soumettre, dès à présent, tant l'édifice que le sol au régime ou statut de la propriété horizontale réglé par l'article 577 bis du Code civil et d'en régler le statut aux termes d'un règlement de copropriété destiné à compléter et, au besoin, modifier le régime arrêté par l'article 577 bis susdit.

#### Statut d'indivision

Par le fait de la division, l'édifice comportera à la fois des choses privatives, susceptibles de faire l'objet d'un droit de propriété distinct, et des choses ou parties communes, dont le sol, (c'est-à-dire des choses ou parties nécessaires ou affectées à l'usage commun des parties privatives ou de leurs usagers), choses qui, en raison de leur

affectation, doivent être considérées comme l'accessoire des parties privatives dont elles ne peuvent être détachées.

Ces parties communes ne sont point sujettes à partage et ne pourront être aliénées, saisies ou grevées de droits réels qu'avec la propriété privative dont elles sont l'accessoire.

#### Définition du bien placé sous statut d'indivision

L'immeuble ainsi placé sous le statut de la propriété horizontale s'identifie, en ce qui concerne le sol, avec le terrain décrit au **Chapitre I - Section 1** qui précède, et, en ce qui concerne les constructions et aménagements à établir sur ce terrain, avec les constructions et emplacements tels que décrits aux présentes et spécialement au **Chapitre I. Section 5** ci-avant.

### Section 2. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

La volonté des comparants, l'A.S.B.L. OEUVRES PAROISSIALES CATHOLIQUES DU DOYENNE D'AUVELAIS, et la S.A. IMMOBILIERE BAJART, étant ainsi précisée, ceux-ci établissent un règlement de copropriété qui sera obligatoire pour tous ceux qui sont ou seront, à un titre quelconque, propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble.

Ce règlement est établi dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage, d'établir la manière dont les parties communes sont gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement de copropriété, ou règlement général de copropriété, comporte deux documents distincts, savoir:

- 1° un règlement de statut réel;
- 2° un règlement d'ordre intérieur.

#### Annexe.

Ces deux documents seront ci-annexés, le premier d'entre eux (Règlement de statut réel) après que lecture en ait été faite aux comparants, ce même document et le second (Règlement d'ordre intérieur), après avoir été signés "*ne varietur*" par les comparants et revêtu de la mention d'annexe par Nous, notaire.

1. Le "règlement de statut réel" est, comme son nom l'indique, de statut réel.

Il est rendu opposable à tous par sa transcription à la Conservation des Hypothèques.

Il décrit l'édifice et définit notamment le domaine privé et le domaine commun, précise les droits et obligations rattachés à la propriété des choses privées et à la copropriété des choses communes, détermine les charges de la copropriété, leur répartition et le mode de récupération, il détermine les règles d'administration du domaine commun. En d'autres termes, il supplée, dans la mesure qui a paru nécessaire à ses auteurs, à l'absence ou à la carence de la législation réglementant les rapports entre copropriétaires d'un édifice dont les niveaux ou parties de niveaux appartiennent à des propriétaires distincts et ne peuvent exister matériellement que par l'existence simultanée de choses communes qui les structurent, les desservent ou les appuient, lesquelles ne sont cependant et juridiquement considérées que comme des accessoires des premiers.

Les dispositions de ce règlement de statut réel et les servitudes pouvant en découler ne peuvent être modifiées que du consentement unanime des copropriétaires ainsi que ce règlement le détermine lui-même.

Ces modifications, s'il en était, devront être transcrites à la Conservation des Hypothèques au même titre que le règlement lui-même, ce qui les rendra opposables à tous.

2. Le "règlement d'ordre intérieur" n'est pas de statut réel.

Il ne sera, dès lors, pas soumis à la transcription à la conservation des hypothèques.

Il est susceptible de modifications, sauf dispositions contraires tant de ce règlement lui-même que du règlement de statut réel, à la majorité absolue des voix.

Les modifications au règlement d'ordre intérieur résultent des délibérations régulières des assemblées générales. Elles sont consignées dans le registre des procès-verbaux de ces assemblées, condition suffisante à leur opposabilité à tous les propriétaires de l'édifice.

### Section 3 - MENTION DANS LES ACTES

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété et de jouissance, de même que 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 y compris du règlement d'ordre intérieur ou des règlements particuliers et des décisions régulièrement prises par l'assemblée générale, qu'il accepte de s'y soumettre et de les respecter et qu'il est subrogé, dans la mesure de ses droits dans ou à l'égard de la copropriété, à tous les droits et obligations qui en résultent.

## CHAPITRE VI - CONDITIONS DE VENTE

En prévision de la vente à consentir par lui des parties privatives et des quotités des parties communes y rattachées, le promoteur-vendeur, en accord avec l'entrepreneur-constructeur, entend déterminer dès le présent acte de base les conditions de ces ventes, conditions auxquelles il se réserve d'apporter librement et de sa seule initiative toutes modifications qu'il jugera opportune, sans préjudice, certes, aux droits acquis par les tiers.

A ce titre, il a établi avec l'entrepreneur-constructeur un cahier des charges et conditions de vente qu'il Nous a présentement requis d'annexer aux présentes.

En conséquence de cette réquisition, Nous avons annexé présentement ce cahier des charges après en avoir donné lecture au requérant qui l'a signé "*ne varietur*" en même temps que Nous, notaire, après l'avoir revêtu de la mention d'annexe.

Cette annexe sera transcrite en même temps que les présentes.

## CHAPITRE VII - TERMINOLOGIE

Quelques définitions sont ci-après données dans le souci de faciliter la compréhension de l'acte de base.

Acte de base : C'est l'ensemble des documents appelés à régir par anticipation les relations entre copropriétaires ou propriétaires futurs dans le complexe immobilier. Il constitue l'élément de "base" de la charte du complexe immobilier.

Ses composantes sont fondamentalement :

- le présent acte réparti en huit chapitres;
- le règlement général de copropriété (évoqué au chapitre V des présentes), lequel se compose à son tour de deux éléments:

1° un règlement de statut réel (annoncé au Chapitre V, Section 2, 1.) et

2° un règlement d'ordre intérieur (annoncé au Chapitre V, Section 2, 2.).

Assiette du complexe ou terrain d'assiette : Désigne l'ensemble du terrain de 26 ares 14 centiares cinquante décimètres carrés, tel que défini au Chapitre I Section 1 des présentes et au plan dressé par le géomètre Charles QUAIRIAT, qui y est évoqué.

Il constitue l'"assiette" du complexe immobilier à y établir.

Charte de l'immeuble ou du complexe immobilier : C'est l'acte de base avec ses composantes, auxquelles s'ajoutent les décisions régulièrement adoptées par une assemblée générale des copropriétaires des parties communes, ou indivisaires à l'égard de ces parties communes ou de certaines d'entre elles, selon que ces parties communes sont générales, spéciales ou particulières.

Complexe immobilier : C'est l'ensemble des constructions et aménagements à établir sur le terrain d'assiette et ce terrain lui-même.

Ce complexe est également désigné sous l'appellation générale de " Résidence LA CAMPAGNE".

Résidence LA CAMPAGNE : Désigne tour à tour l'ensemble du complexe immobilier

dans lequel s'inscrit la résidence proprement dite et la résidence elle-même.

Résidence : le terme, employé seul, désigne exclusivement l'édifice principal à établir sur le complexe immobilier.

Les composantes en sont énumérées au Chapitre I des présentes, en la Section 5 : § 1. Description d'ensemble, 1° : La Résidence proprement dite.

## CHAPITRE VIII - PROCURATION

Tout propriétaire dans le complexe, tout acquéreur futur en celui-ci, donne, en vertu des présentes, procuration irrévocable à la société anonyme IMMOBILIERE BAJART, à l'effet de pour lui et en son nom,

Accomplir toutes formalités pour viabiliser le complexe immobilier et assurer son équipement en eau, électricité et autres fournitures assurées par des organismes ou sociétés concessionnaires ou exploitées en régie;

A ce sujet prendre avec les services compétents tous arrangements, passer et signer tous actes, conventions, pièces et documents, substituer dans les présents pouvoirs et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire pour aboutir à l'équipement du complexe comme la partie mandante aurait pu le faire elle-même.

Le présent mandat, parce que concernant l'édification et l'équipement d'un immeuble placé sous statut de la copropriété, ne pourra être révoqué que de l'accord unanime de tous les copropriétaires.

La signature de l'acte d'acquisition par les acquéreurs futurs des parties de l'immeuble emportera ratification tacite du présent mandat et engagement de ratifier, en outre, tous actes accomplis par le mandataire dans le cadre des présentes, acte dont la validité serait contestée en l'absence de concours direct aux présentes de ces acquéreurs.

## CHAPITRE IX - RECAPITULATION DES ANNEXES

Sont annexés aux présentes :

Le document évoqué au Chapitre I

- Plan de mesurage et de délimitation établi par le géomètre Charles QUAIRIAT.

Les documents évoqués au Chapitre II

- Les 13 plans de la construction

- Une copie du permis de bâtir délivré par la commune de Sambreville le vingt-deux juillet mil neuf cent nonante et un.

- Le cahier des charges de la construction.

Les documents évoqués au Chapitre IV

- le Règlement général de copropriété composé de :

- du Règlement de statut réel

- du Règlement d'ordre intérieur.

Le document évoqué au Chapitre VI

- Cahier des charges des conditions de vente établi par le promoteur-vendeur en accord avec l'entrepreneur-constructeur.

DONT ACTE.

Passé à Sambreville (Auvélais).

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, notaire.

-----  
Acte enregistré à Fosses-la-Ville, le 29 mars 1993, volume 529, numéro 91, case 11, six rôles, un renvoi, reçu : sept cent cinquante francs, signé "Le Receveur, Pour le Receveur, le Vérificateur: J.-L. Halloin.

REGLEMENT DE STATUT REEL  
DE L'IMMEUBLE SIS A  
SAMBREVILLE-Auvelais  
rue Radache, 24 & 26  
**RÉSIDENCE LA CAMPAGNE**  
\*\*\*\*\*

CHAPITRE I  
DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

Section 1 - SITUATION ET DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Article 1

L'ensemble ou complexe immobilier régi par le présent règlement de copropriété de statut réel, est sis à SAMBREVILLE, première division AUVELAIS et consiste dans un ensemble de constructions à édifier sur terrain formant un ensemble sis à front de la rue Radache, où les constructions se sont trouvées cotées sous les numéros 24 et 26, d'une contenance d'après mesurage de VINGT-SIX ares QUATORZE centiares CIN-QUANTE décimètres carrés (26 ares 14 centiares 50 dm<sup>2</sup>) formé de la totalité de la parcelle paraissant cadastrée ou l'avoir été section F numéro 244/F/12 et de partie de la parcelle paraissant cadastrée ou l'avoir été même section numéro 243/L/10.

Cet ensemble immobilier comprendra :

- 1° le terrain d'assiette,
- 2° les constructions à établir sur ce terrain ainsi que les emplacements privatifs de parking tels que la figuration et la description en sont données au plan annexé à l'acte de base - dont le présent règlement constitue un élément - et telle, au surplus, que la description en est donnée aux articles suivants.

Section 2 - ETAT DESCRIPTIF DE LA DIVISION DE L'IMMEUBLE

§ 1 - Description de l'immeuble

Article 2

En raison du statut présentement donné à l'ensemble immobilier celui-ci se trouvera composé, dès l'instant de la mutation opérée par la première aliénation qui sera faite d'un de ces éléments privatifs, de parties privatives et de parties communes.

Les éléments privatifs - à l'ensemble desquels resteront attachées, chacun pour ce qui le concerne, les parties communes de l'immeuble - sont formés :

- de 33 garages privatifs établis en surface avec leurs composantes,
- de 23 emplacements de parking établis en surface,
- des ensembles et locaux privatifs compris dans l'édifice devant former la Résidence proprement dite.

La description plus détaillée de la Résidence est donnée à l'article 3 ci-après.

Les éléments communs, également qualifiés de parties ou de choses communes, constituent une indivision générale.

Celle-ci est constituée du terrain d'assiette, des aires de manoeuvre et dégagements, et, en outre, d'une manière générale, de tous les locaux, les équipements et les éléments qui servent à l'usage de deux ou de plusieurs éléments privatifs ou qui les structurent.

Les choses communes se distinguent en choses communes générales et en choses communes tantôt spéciales, tantôt particulières lesquelles forment des sous indivisions, spéciales ou particulières selon le cas.

Sont dites spéciales les choses communes rattachées à l'ensemble des éléments privatifs de la seule résidence proprement dite formant l'édifice principal.

Sont particulières les choses communes rattachées à un certain nombre ou à une certaine catégorie seulement des éléments privatifs du complexe ou de la résidence.

La répartition entre les divers éléments privatifs des quotités de copropriété dans ces différentes indivisions est récapitulée à l'article 4 ci-après.

Les dimensions des éléments ou locaux privatifs ainsi que les locaux et éléments communs résultent des plans annexés à l'acte de base.

Il est toutefois dès à présent précisé que les surfaces indiquées au plan sont relevées en y incorporant les murs qui les délimitent ou qui s'y trouvent établis nonobstant le fait que ces murs feraient de même partie des éléments communs.

## § 2 - Description et identification des unités privatives et des éléments qui les composent

### Article 3

Les éléments privatifs comprennent, savoir :

A. 33 garages (numérotés de 1 à 33 au plan qui les figure et qui seront identifiés G/1 à G/33) à chacun desquels sont rattachés QUATORZE dixmillièmes (14/10.000èmes) des parties communes générales; soit, pour l'ensemble (14 x 33 =) 462/10.000

B. de la surface des 23 emplacements de parcage automobile dits "parkings" (numérotés de 1 à 14 pour les parking à l'arrière de la résidence et de 1 à 9 pour ceux situés à l'avant et qui seront identifiés de P/1 "avant" à P/9 "avant" et P/1 "arrière" à P/14 "arrière"); à chacun de ces emplacements sont rattachés ONZE dixmillièmes (11/10.000èmes) des parties communes générales.

soit, pour l'ensemble (11 x 23 =) 253/10.000

C. dans la Résidence proprement dite (ou édifice principal) :

1) Au sous-sol :

A. Une "salle polyvalente", établie sous une des salles polyvalentes du rez-de-chaussée avec escalier d'accès; cette salle est reliée aux éléments privatifs du rez-de-chaussée qui la surplombent. Cette salle sera identifiée "salle polyvalente du sous-sol".

A cette salle sont rattachés QUATRE-VINGT DEUX dixmillièmes (82/10.000èmes) des parties communes générales.

soit 82/10.000

B. 24 caves numérotées de 1 à 24 au plan qui les figure.

A chacune de ces 24 caves sont rattachés CINQ dixmillièmes (5/10.000èmes) des parties communes générales.

soit pour les 24 caves ensemble (24 x 5 =) 120/10.000

C. Un sous-sol commercial établi en la partie avant de la résidence sous une partie des emplacements commerciaux. Cette unité privative est identifiée au plan qui la figure sous la dénomination "réserve".

A cette partie du sous-sol commercial sont rattachées CENT SEPTANTE dixmillièmes (170/10.000èmes) des parties communes générales. 170/10.000

D. Un sous-sol commercial, éclairé par l'arrière, en la partie arrière de la résidence, avec toilettes et débarras; cette unité privative est identifiée au plan qui la figure sous la dénomination de "bureau".

A cette partie du sous-sol commercial sont rattachées CENT QUATRE-VINGT-SIX dixmillièmes (186/10.000èmes) des parties communes générales. 186/10.000

2) Au rez-de-chaussée :

1. Une **salle polyvalente** comprenant :

Trois éléments de salles de réunions, un recoin, une cuisine, un hall avec entrée indépendante et descente d'escalier vers la salle du sous-sol ainsi que des toilettes

Cette salle est indépendante en ses accès du surplus de la résidence. L'unité que forme cet ensemble est dénommé "salle polyvalente".

A cet ensemble sont rattachés SEPT CENT SOIXANTE dixmillièmes (760/10.000èmes) des parties communes générales. 760/10.000

2. Une **surface commerciale** occupant toute la partie droite de la résidence (d'après plan sans accès au dégagement menant au sous-sol).

Cette surface commerciale est susceptible de division.

A l'ensemble de cette surface sont rattachés HUIT CENT SEPTANTE-HUIT dixmillièmes (878/10.000èmes) des parties communes générales.

ci ..... 878/10.000

3) A chacun des premier et deuxième étages sont établis SIX appartements (ces appartements seront identifiés A/1, B/1, C/1, D/1, E/1 et F/1 selon leur type, pour ceux du premier étage, et A/2, B/2, C/2, D/2, E/2 et F/2 selon leur type pour ceux du deuxième étage), dont :

a) un appartement de type A (en façade à gauche de la résidence).

Cet appartement comprendra normalement un hall d'entrée, un living, une cuisine avec débarras, un dégagement, une salle de bain, un water-closet et deux chambres.

A cet appartement sont rattachés DEUX CENT SOIXANTE-QUATRE dixmillièmes (264/10.000èmes) des parties communes générales

ci ..... 264/10.000

b) un appartement de type B (à l'arrière joignant l'appartement de type A)

Cet appartement comprendra normalement un hall d'entrée, un living avec balcon, un dégagement, une cuisine avec débarras, une salle de bain, un water-closet et deux chambres.

A cet appartement sont rattachés DEUX CENT SEPTANTE-DEUX dixmillièmes (272/10.000èmes) des parties communes générales, ci .....

272/10.000

c) un appartement de type C ( au centre en façade de la résidence).

Cet appartement comprendra normalement un hall d'entrée, un living avec balcon, une cuisine avec débarras, un dégagement, une salle de bain, un water-closet et une chambre.

A cet appartement sont rattachés DEUX CENT VINGT-NEUF dixmillièmes (229/10.000èmes) des parties communes générales

ci ..... 229/10.000

d) un appartement de type D (à l'arrière au centre de la résidence)

Cet appartement comprendra normalement un hall d'entrée, un living avec balcon, une cuisine avec débarras, un dégagement, une salle de bain, un débarras, un water-closet et deux chambres.

A cet appartement sont rattachés DEUX CENT SOIXANTE-SEPT dixmillièmes (267/10.000èmes) des parties communes générales, ci .....

267/10.000

e) un appartement de type E (en façade à droite de la résidence).

Cet appartement comprendra normalement un hall d'entrée, un water-closet, un living avec balcon et coin détente, une cuisine avec débarras, un hall de nuit, une salle de bain, un water-closet, une douche, un débarras et trois chambres.

A cet appartement sont rattachés QUATRE CENT DIX-SEPT dixmillièmes (417/10.000èmes) des parties communes générales

ci ..... 417/10.000

f) un appartement de type F (à l'arrière de l'appartement de type E)

Cet appartement comprendra normalement un hall d'entrée, un vestiaire, un water-closet, un débarras, un living avec terrasse, une cuisine avec débarras et terrasse, un hall de nuit, une réserve, une salle de bain, un water-closet et deux chambres.

A cet appartement sont rattachés TROIS CENT CINQUANTE dixmillièmes (350/10.000èmes) des parties communes générales, ci .....

350/10.000

4) Au troisième étage sont établis SIX appartements (ces appartements seront identifiés A/3, B/3, C/3, D/3, E/3 et F/3 selon leur type par référence à l'étage où ils se situent), dont :

a) un appartement de type A (en façade à gauche de la résidence).

Cet appartement comprendra normalement un hall d'entrée, un living, un dégagement, une cuisine avec débarras, une salle de bain, un water-closet et deux chambres.

A cet appartement sont rattachés DEUX CENT SOIXANTE-QUATRE dixmillièmes (264/10.000èmes) des parties communes générales

ci ..... 264/10.000

b) un appartement de type B (à l'arrière joignant l'appartement de type A)

Cet appartement comprendra normalement un hall d'entrée, un living, un dégagement, une cuisine avec débarras, une salle de bain, un water-closet et deux chambres.

A cet appartement sont rattachés DEUX CENT SEPTANTE-DEUX dixmillièmes (272/10.000èmes) des parties communes générales, ci .....

272/10.000

c) un appartement de type C ( au centre en façade de la résidence).

Cet appartement comprendra normalement un hall d'entrée, un living avec balcon, une cuisine avec débarras, un dégagement, une salle de bain, un water-closet et une chambre.

A cet appartement sont rattachés DEUX CENT VINGT-NEUF dixmillièmes (229/10.000èmes) des parties communes générales

ci ..... 229/10.000

d) un appartement de type D (à l'arrière au centre de la résidence)

Cet appartement comprendra normalement un hall d'entrée, un living avec balcon, une cuisine avec débarras, un dégagement, une salle de bain, un débarras, un water-closet et deux chambres.

A cet appartement sont rattachés DEUX CENT SOIXANTE-SEPT dixmillièmes (267/10.000èmes) des parties communes générales, ci ..... 267/10.000

e) un appartement de type E (en façade à droite de la résidence).

Cet appartement comprendra normalement un hall d'entrée, un water-closet, un living avec balcon et coin détente, une cuisine avec débarras, un hall de nuit, une salle de bain, un water-closet, une douche, un débarras et trois chambres.

A cet appartement sont rattachés QUATRE CENT DIX-SEPT dixmillièmes (417/10.000èmes) des parties communes générales

ci ..... 417/10.000

f) un appartement de type F (à l'arrière de l'appartement de type E)

Cet appartement comprendra normalement un hall d'entrée, un vestiaire, un water-closet, un débarras, un living avec terrasse, une cuisine avec débarras et terrasse, un hall de nuit, une réserve, une salle de bain, un water-closet et deux chambres.

A cet appartement sont rattachés TROIS CENT CINQUANTE dixmillièmes (350/10.000èmes) des parties communes générales, ci ..... 350/10.000

5) au quatrième étage sont établis SIX appartements (ces appartements seront identifiés A/4, B/4, C/4, D/4, E/4 et F/4 selon leur type par référence à l'étage où ils se situent), dont :

a) un appartement de type A (en façade à gauche de la résidence).

Cet appartement comprendra normalement un hall d'entrée, un débarras, un water-closet, un living avec balcon, une cuisine avec débarras, un hall de nuit, une salle de bain et deux chambres dont une avec terrasse.

A cet appartement sont rattachés DEUX CENT SOIXANTE-QUATRE dixmillièmes (264/10.000èmes) des parties communes générales

ci ..... 264/10.000

b) un appartement de type B (à l'arrière joignant l'appartement de type A)

Cet appartement comprendra normalement un hall d'entrée, un living avec balcon, une cuisine avec débarras, un dégagement, une salle de bain, un water-closet et deux chambres dont une avec balcon.

A cet appartement sont rattachés DEUX CENT NONANTE-SIX dixmillièmes (296/10.000èmes) des parties communes générales, ci ..... 296/10.000

c) un appartement (studio) de type C (au centre en façade de la résidence).

Cet appartement comprendra normalement un hall d'entrée, une salle de bain avec water-closet, une chambre studio, une salle à manger et une cuisine.

A cet appartement-studio sont rattachés CENT QUARANTE ET UN dixmillièmes (141/10.000èmes) des parties communes générales

ci ..... 141/10.000

d) un appartement de type D (à l'arrière au centre de la résidence)

Cet appartement comprendra normalement un hall d'entrée, un living, une cuisine avec débarras, une salle de bain avec water-closet et une chambre.

A cet appartement sont rattachés CENT TRENTE-HUIT dixmillièmes (138/10.000èmes) des parties communes générales, ci ..... 138/10.000

e) un appartement de type E (en façade à droite de la résidence).

Cet appartement comprendra normalement un hall d'entrée, un débarras, une salle de bain, un dégagement, un water-closet, un cuisine, un living et deux chambres.

A cet appartement sont rattachés DEUX CENT SEIZE dixmillièmes (216/10.000èmes) des parties communes générales

ci ..... 216/10.000

f) un appartement de type F (à l'arrière de l'appartement de type E)

Cet appartement comprendra normalement un hall d'entrée, un living avec cuisine, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bain et une chambre.

A cet appartement sont rattachés CENT SEPTANTE-TROIS (173/10.000èmes) des parties communes générales, ci .....

173/10.000

6) au cinquième étage (sous les combles) sont établis TROIS appartements (identifiés A/5, B/5 et C/5 selon leur type et l'étage auquel ils se situent), dont :

a) un appartement de type A (à gauche de l'immeuble).

Cet appartement comprendra : un hall d'entrée, un living avec cuisine et débarras, une salle de bain avec water-closet et une chambre.

A cet appartement sont rattachés CENT NONANTE-HUIT dixmillièmes (198/10.000èmes) des parties communes générales, ci .....

198/10.000

b) un appartement-studio de type B (au centre de l'immeuble)

Cet appartement-studio comprendra normalement :

Un hall d'entrée, une salle de bain avec water-closet et un studio.

A ce studio sont rattachés NONANTE-HUIT dixmillièmes (98/10.000ème) des parties communes générales ci .....

98/10.000

c) un appartement de type C (à droite de l'immeuble).

Cet appartement comprendra normalement :

Un hall d'entrée, un living avec cuisine, une salle de bain avec water-closet et une chambre.

A cet appartement sont rattachés CENT SOIXANTE-HUIT dixmillièmes (168/10.000èmes) des parties communes générales, ci ...

168/10.000

### § 3 - Répartition des quotités des différentes copropriétés entre les unités rivatives.

#### Article 4

Les quotités de copropriétés rattachées aux divers éléments privatifs de l'immeuble se récapitulent comme suit:

( Suite page suivante )

Q U O T I T E S			
parties communes			
<u>générales</u>	<u>spéciales à</u>	<u>particulières</u>	
en	<u>la résidence</u>	<u>aux appartements</u>	
10.000 èmes	en 9.285 èmes	<u>bureau &amp; rez-de-</u>	
		<u>chaus. commercial</u>	
		en 3.443 èmes	

### I. RESIDENCE

CAVES :  
 24 caves (n° C/1 à C/24)    24 x 5 =    120                    120                    120

#### SOUS-SOL :

<u>SALLE POLYVALENTE</u>	82	82	0
<u>SOUS-SOL "BUREAU" (arrière)</u>	186	186	186
<u>RESERVES des emplacements commerciaux</u> (partie avant )	170	170	170

#### REZ-DE-CHAUSSEE

<u>SALLE POLYVALENTE</u>	760	760	0
<u>SURFACES COMMERCIALES :</u>	878	878	878

#### ETAGES

##### Etage 1

##### Appartements :

1/A	264	264	264
1/B	272	272	272
1/C	229	229	229
1/D	267	267	267
1/E	417	417	417
1/F	350	350	350

##### Etage 2

##### Appartement :

2/A	264	264	264
2/B	272	272	272
2/C	229	229	229
2/D	267	267	267
2/E	417	417	417
2/F	350	350	350

	parties communes		
	<u>générales</u>	<u>spéciales à</u>	<u>particulières</u>
	en	la résidence	aux appartements
	10.000 èmes	en 9.285 èmes	<u>bureau &amp; rez-de-</u> <u>chaus. commercial</u> en 8.443 èmes

Etage 3

Appartement :

3/A	264	264	264
3/B	272	272	272
3/C	229	229	229
3/D	267	267	267
3/E	417	417	417
3/F	350	350	350

Etage 4

Appartement :

4/A	264	264	264
4/B	296	296	296
4/C	141	141	141
4/D	138	138	138
4/E	216	216	216
4/F	173	173	173

Etage 5

Appartement :

5/A	198	198	198
5/B	98	98	98
5/C	<u>168</u>	<u>168</u>	<u>168</u>

(9.285)	<u>9.285/9.285è</u>	<u>8.443/8.443è</u>
---------	---------------------	---------------------

II. GARAGES & PARKINGS

GARAGES :

33 garages (n° G/1 à G/33), 33 x 14 = 462	0	<u>462</u>
		462

PARKINGS :

<u>En facade</u>		
9 parkings (n° P/15 à P/23) 9 x 11 = 99	0	0
<u>A l'arrière</u>		
14 parkings (n° P/1 à P/14) 14 x 11 = 154	0	<u>0</u>
Ensemble .....	<u>10.000/10.000 èmes</u>	<u>462/462 èmes</u>

## § 4 - Description des locaux et emplacements communs

### Article 5

Le complexe immobilier comprend, outre le terrain d'assiette qui est commun à l'ensemble, les locaux et emplacements communs suivants :

A. Pour ce qui concerne l'immeuble en général ou **complexe immobilier**:

Toute la surface des dégagements, accès et aires de manoeuvre, qui est commune à l'ensemble des propriétaires dans le complexe immobilier.

B. Pour ce qui concerne les **garages et parkings** :

Rien n'est commun, seuls les murs séparatifs entre garages sont mitoyens selon le droit commun de la mitoyenneté.

C. Pour ce qui concerne la **résidence proprement dite** (édifice principal) :

Sont communs aux seuls appartements, studios et locaux commerciaux (en surface et en sous-sol) :

1) Au sous-sol :

Les cages d'escalier et d'ascenseur, les hall et dégagements d'accès aux caves, et deux locaux devant servir aux équipements communs.

2) Au rez-de-chaussée :

Le hall d'entrée, le dégagement, les cages d'escalier et d'ascenseur, un sas et deux locaux de services communs.

3) A chacun des cinq étages :

Les hall et dégagement, les cages d'escalier et d'ascenseur avec la machinerie de ce dernier.

## Section 3 - STATUT IMMOBILIER

### Article 6

Sauf dispositions contraires du présent règlement, l'immeuble est régi par les dispositions de l'article 577 bis §§ 9 à 11 du code civil relatives à la propriété horizontale, dans la mesure où l'acte de base n'y déroge pas, ainsi que par l'acte de base lui-même.

L'acte de base est constitué de l'acte **préliminaire** auquel le présent règlement se rattache, des **plans de situation** et de description des niveaux annexé à cet acte, du présent **règlement de copropriété**, du **règlement d'ordre intérieur**, des **modifications** et ajoutés qui peuvent y être apportées dans la suite par des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires.

L'immeuble est divisé en éléments privatifs, comme dit est, formés de garages, de parkings et des éléments privatifs de la résidence proprement dite.

A chaque élément privatif sont affectées et attachées, à titre d'accessoires, des quotités indivises des choses communes servant à l'usage commun et qui font l'objet de copropriété.

Il a déjà été annoncé à l'article 2 que certaines des choses communes se subdivisent

en choses communes "spéciales" et "particulières". A ces subdivisions correspondent des indivisions spécifiques.

La description qui précède donne l'indication des quotes-parts de la copropriété générale à l'ensemble du complexe immobilier rattachées à chaque élément privatif de l'ensemble du complexe. Elle relate également ( voir article 4) les quotités ou quotes-parts de la copropriété tantôt spéciale tantôt particulière rattachées à chaque élément privatif de la résidence.

Conformément à la loi, les parties ou choses communes ne sont point sujettes à partage. Elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec le lot dont elles sont l'accessoire et seulement pour les quotes-parts attribuées aux éléments dans la chose commune.

## CHAPITRE II CHOSSES PRIVATIVES ET CHOSSES COMMUNES

### Section 1 - CHOSSES PRIVATIVES

#### § 1er - Principe

##### Article 7

Sont l'objet de la propriété privative et sont présumées en faire l'objet les choses de l'immeuble qui, par la volonté du promoteur, par leur nature ou leur destination, sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

#### § 2 - Choses privatives

##### Article 8

Sont privatives notamment les choses suivantes:

§ 1. L'ensemble des éléments constitutifs des garages, tels :

- les fondations et les murs, sans préjudice au caractère mitoyens de ceux de ces murs formant séparation entre deux garages;
- les hourdis;
- les gitages;
- la toiture avec son recouvrement;
- la porte ou volet de fermeture;
- les sols, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement;
- l'équipement en eau et électricité.

§ 2. Les éléments constitutifs des locaux privatifs dans la résidence et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci tels :

- les sols, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement;
- le revêtement des murs et le plafonnage avec les décorations;
- les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les volets et persiennes;
- les murs et cloisons intérieures avec portes, à l'exclusion des gros murs, colonnes et poutres en béton;
- les revêtements des balcons et terrasses;

- les portes palières et les portes intérieures des locaux privatifs;
- les menuiseries et quincailleries;
- les installations sanitaires;
- les radiateurs;
- les installations de parlophones et d'ouvre-portes même à l'extérieur des locaux privatifs;
- les canalisations à l'usage exclusif d'un lot;
- les compteurs particuliers;

§ 3. Les accessoires à l'usage exclusif des lots, quoique se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :

- les installations de parlophones et d'ouvre-portes;
  - les sonneries aux portes d'entrée des appartements.
  - les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun;
- sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

## Section 2 - CHOSES COMMUNES

### § 1er - Principe

#### Article 9

Sont communes les choses (locaux ou éléments) de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux.

### § 2 - Enumération de choses communes

#### Article 10

§ 1. Sont choses communes générales en indivision générale entre tous les copropriétaires de lots indistinctement dans l'ensemble du complexe immobilier (garages, parkings, résidence) :

- Le terrain d'assiette du complexe en son ensemble, dont une quotité est rattachée à toute propriété privative dans le complexe (garage, parking, locaux privatifs de l'édifice);
- les fondations et revêtements des accès et dégagements aux abords des constructions et parkings;
- la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du terrain d'assiette à l'exclusion des murs mitoyens entre la résidence et les propriétés voisines.

Ces choses forment une indivision générale entre tous les propriétaires dans le complexe immobilier auxquels elles appartiennent selon les quotités rattachées aux éléments qu'ils possèdent en propriété ainsi qu'il est déterminé aux articles 3 et 4 des présentes.

§ 2. Sont choses communes spéciales comme rattachées à la propriété des seules parties privatives de la résidence (salles polyvalentes, bureau, locaux commerciaux, appartements, studios et caves), les choses suivantes qui forment une indivision spéciale

entre les seuls copropriétaires de lots privatifs compris dans la résidence :

- les fondations et les gros murs;
- l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis;
- les locaux et emplacements ci-avant décrits comme communs;
- les revêtements et la décoration des façades;
- les gaines et têtes de cheminées;
- les gîtages;
- la toiture avec son recouvrement, ses corniches et tuyaux de descente;
- le réseau général d'égouts;
- le bardage du mur mitoyen avec la maison cotée numéro 22 à la rue Radache;
- les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphonie, de radiotéléphonie, de radiodistribution de télévision soit d'usage commun, soit d'usage exclusif pour les sections de ces canalisations qui se trouvent en dehors des lots qu'elles desservent;
- en général, tous les éléments ou parties de l'immeuble qui sont à l'usage des éléments privatifs de la résidence ou qui les structurent.

Ces choses appartiennent indivisément aux seuls propriétaires dans la résidence chacun la proportion de sa quote-part de copropriété indiquée à l'état descriptif de division de l'immeuble visé aux articles 3 et 4 ci-avant et sauf les indications contraires pouvant résulter des présentes. Elles forment une indivision spéciale entre les seuls titulaires de droits dans les éléments qui composent la résidence.

§ 3. Choses communes particulières formant une indivision particulière entre certains copropriétaires des locaux auxquels ces choses sont rattachées.

1° - Sont choses communes particulières et forment une indivision particulière entre les seuls propriétaires des appartements, studios, caves, bureau du sous-sol réserve du sous-sol et locaux commerciaux avec leurs réserves (à l'exclusion des propriétaires des salles polyvalentes).

- l'ascenseur avec toutes les éléments qui le composent et en assurent le fonctionnement.
- Les hall, corridors, dégagements, accès, la cage d'escalier donnant accès aux caves, appartements et studios ainsi que les locaux communs, tels que définis à l'article 5, avec leur sols, carrelages, revêtements et soutènement; le revêtement de leurs murs, leur plafonnage avec leurs décorations;
- les portes d'entrée de ces éléments comprenant les châssis, les vitres et leur équipement;
- les gaines et équipement de vide-poubelles.

2° - Sont choses communes particulières et forment une indivision particulière entre les seuls propriétaires des garages :

- le réseau d'égouts affecté aux garages;
- les canalisations d'eau et d'électricité spécifiques aux garages.
- les gouttières et descentes d'eau des garages.

Les choses communes particulières appartiennent indivisément aux seuls propriétaires des choses ou locaux privatifs auxquels ces choses communes particulières sont

rattachées.

Les quotités dans la copropriété des choses communes particulières est déterminé notamment aux articles 3 et 4 du présent règlement de copropriété.

#### Règle de principe

Les quotités détenues par un propriétaire relativement à une indivision déterminée des choses communes, qu'elles soient générales, spéciales ou particulières, correspond à une fraction, déterminée pour chaque élément privatif selon les articles 3 et 4. De cette fraction, le numérateur est constant pour chaque élément privatif. Le dénominateur correspond à la somme des numérateurs relatifs aux quotités détenues par l'ensemble des propriétaires indivis dans l'indivision concernée.

Comme l'ensemble des numérateurs exprimant les quotités dans les parties communes générales rattachées à l'ensemble des éléments privatifs du complexe est égal à dix mille (10.000), les quotités rattachées à chacun de ces éléments privatifs sont exprimées en dixmillièmes (10.000èmes).

Comme l'ensemble des numérateurs exprimant les quotités dans les parties communes spéciales rattachées à l'ensemble des éléments privatifs de la résidence est égal à neuf mille deux cent quatre-vingt-cinq (9.285), les quotités rattachées à chacun de ces éléments privatifs spécifiques sont exprimées en neuf mille deux cent quatre-vingt-cinquièmes (9.285èmes).

Comme le total des numérateurs exprimant les quotités dans les parties communes particulières de la résidence proprement dite et, de ce fait, rattachées à l'ensemble des appartements, caves, réserves et locaux commerciaux ou bureau de la résidence est de huit mille quatre cent quarante-trois (8.443), les quotités rattachées à chacun de ces éléments privatifs spécifiques sont exprimées en huit mille quatre cent quarante-troisièmes (8.443 èmes), tandis que le total des numérateurs exprimant les quotités dans les parties communes particulières rattachées à l'ensemble des garages est de quatre cent soixante-deux (462), les quotités rattachées à chacun de ces éléments privatifs spécifiques sont exprimées en quatre cent soixante-deuxièmes (462èmes).

#### Article 11 Eléments mitoyens entre deux propriétés :

Les murs séparant deux locaux privatifs, pour autant qu'ils ne contribuent pas à la solidité générale de l'édifice, sont mitoyens entre les deux parties privatives.

#### Article 12

Les quotes-parts de copropriété telles que déterminées aux articles 3 et 4 ci-avant sont établies au départ des surfaces des éléments privatifs auxquels elles se rapportent. Les caves, réserves commerciales, parkings et garages n'y sont comptés que pour une tiers de leur surface, le sous-sol commercial pour une moitié de sa surface. Elles sont fixées forfaitairement.

Elles sont irrévocables sous réserve de ce qui est stipulé aux articles 92 et suivants ci-après.

CHAPITRE III  
DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS  
AUX CHOSES PRIVATIVES ET AUX CHOSES COMMUNES

Section 1 : CHOSES PRIVATIVES.

§ 1 - Principe

Article 13

Les propriétaires disposent et jouissent de leurs éléments privatifs respectifs dans les limites tracées par le présent règlement et par les lois dans la mesure compatible avec les droits des autres propriétaires.

§ 2 - Morcellement

Article 14

Est en principe interdit tout fractionnement ou toute division de la propriété des appartements même en faveur d'un propriétaire dans l'édifice.

Semblable division ne sera autorisée que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité spéciale telle que prévue au présent règlement.

La propriété de la surface commerciale du rez-de-chaussée ainsi que du sous-sol commercial en sa partie avant sont susceptibles de fractionnement dans la mesure où ce fractionnement n'aboutisse pas à la création de surfaces privatives inférieures à vingt-cinq mètres carrés pour le rez-de-chaussée. Les quotités de copropriétés rattachées en vertu des présentes avant division à l'ensemble de ces éléments qualifiés de commerciaux seront réparties proportionnellement aux surfaces divisées. Les quotités à attribuer dans le cadre de la division envisagée devront être communiquées au gérant de l'immeuble et approuvées par lui préalablement à la consécration de la division et ce aux termes d'un complément d'acte de base que le gérant aura qualité pour signer au nom des copropriétaires.

§ 3 - Réunion de lots.

Article 15

Des communications peuvent être établies entre deux ou plusieurs appartements ou locaux commerciaux. Ces communications peuvent être établies en vue de la réunion d'appartements ou de locaux commerciaux de même niveau ou d'étages contigus.

Opérant ces communications, les propriétaires auront à se conformer à ce qui est dit au § 5 ci-après.

§ 4 - Eléments privatifs intéressant la copropriété.

Article 16

§ 1. Il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes à l'intérieur de l'édifice ou de l'immeuble en général.

§ 2. Sans préjudices aux dispositions de l'article 20 ci-après, l'interdiction qui précède ne concerne pas les éléments commerciaux du rez-de-chaussée aussi longtemps qu'ils restent affectés à un usage professionnel.

#### Article 17

Les travaux aux éléments dont question à l'article 16 se font suivant les dispositions du § 5 ci-après.

#### Article 18

Les plaques apposées sur les portes des locaux privés indiquant les noms et professions des habitants doivent être de modèle et dimension imposés, le cas échéant, par l'assemblée générale.

#### Article 19

Les fenêtres en façade des appartements ne peuvent être masquées que par des rideaux du type admis par l'assemblée.

### § 5 - Travaux aux choses privatives

#### Article 20

§ 1. Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le gérant et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le gérant se réfère à l'architecte de l'immeuble ainsi consulté aux frais du demandeur.

§ 2. L'assemblée générale peut interdire des travaux qui, selon l'avis de l'architecte, sont de nature à affecter la solidité de l'immeuble ou qui modifient l'esthétique de celui-ci.

Elle peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste responsable des dommages causés par l'exécution des travaux.

Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou, à défaut, avant le délai de deux mois à compter de la communication des plans au gérant.

§ 3. L'entretien et la réparation des éléments privatifs visés à l'article 16 qui précède s'effectuent aux frais du propriétaire concerné, sous la surveillance du gérant à la demande et avec l'approbation de la copropriété.

§ 4. En ce qui concerne les travaux aux éléments commerciaux de la Résidence susceptibles d'affecter l'esthétique de l'immeuble, les propriétaires sont tenus de se conformer aux dispositions du présent article. Toutefois, l'assemblée générale ne peut interdire ces travaux selon les dispositions de l'alinéa premier du § 2 qu'à la majorité spéciale requise par l'article 93 ci-après.

#### Article 21

Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou le domaine commun à des dégâts ou un préjudice quelconque, le gérant a tous pouvoirs pour faire procéder

d'office, aux frais du propriétaire défaillant, aux réparations urgentes dans leurs locaux privés.

Les travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par les copropriétaires comme le prévoit le règlement d'ordre intérieur.

## § 6 : Location

### Article 22

Les locaux commerciaux et appartements ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Le propriétaire reste seul tenu des charges communes relatives aux éléments privatifs lui appartenant.

### Article 23

Est interdite la location de fragments d'appartements.

### Article 24

Les propriétaires sont tenus de reproduire, dans les baux qu'ils concluent avec leurs locataires ou d'annexer aux dits baux le texte littéral des §§ 6 à 10 de la présente section.

Les baux doivent obliger les locataires à respecter les dispositions contenues dans ces articles, les modifications qui y seraient apportées ainsi que les consignes et décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires pouvant les intéresser. Ils les obligent à renoncer aux recours visés à l'article 73 du présent règlement.

### Article 25

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement le risque locatif de leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

### Article 26

Les propriétaires sont tenus de remettre au gérant une copie des baux relatifs à leur propriété dans le complexe immobilier. En cas de bail verbal, ils lui fournissent la preuve que les locataires ont souscrit aux obligations prévues aux articles 24 ci-avant et 34 ci-après (accès aux locaux par le gérant).

### Article 27

Les propriétaires donnent, par les présentes, mandat au gérant de porter à la connaissance des locataires les modifications du présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

### Article 28

En cas d'inobservation de la charte de l'immeuble par un usager, le propriétaire, après second avertissement donné par le gérant, est tenu, sous sa responsabilité, de demander la résiliation du bail.

## § 7 : Modes d'occupation

### Article 29

§ 1. Les surfaces commerciales du rez-de-chaussée ne peuvent être affectés à des commerces insalubres ou à des activités de nature à incommoder les occupants de la résidence par leurs émanations, leur sonorité et leur fréquentation.

Le commerce de produits alimentaires y est interdit à l'exclusion du commerce de denrées alimentaires non périssables.

Elles peuvent être affectées à des bureaux.

§ 2. Les salles polyvalentes sont soumises aux mêmes restrictions que les locaux commerciaux.

§ 3. Les appartements et studios ne peuvent être affectés qu'à l'usage d'habitation. Ils peuvent cependant être le lieu d'exercice d'une profession libérale. En pareil cas les charges relatives à l'usage de l'ascenseur peuvent être doublées par simple décision du gérant.

### Article 30

Il est interdit à tout propriétaire de capter à son usage privé l'eau de distribution et l'énergie livrés à l'usage de la communauté, de tout ou partie des copropriétaires.

Des dérogations peuvent être décidées à la majorité absolue par l'assemblée générale qui fixe les conditions de ces dérogations.

## § 8 : Sécurité

### Article 31

L'usage du gaz distribué en bonbonnes est interdit dans l'immeuble.

Les occupants doivent conformer aux règlements de police concernant les conduites de gaz, d'électricité et d'eau.

## § 9 : Tranquillité

### Article 32

Les propriétaires et usagers des lots doivent les habiter bourgeoisement et en jouir honnêtement. Ils doivent éviter d'être l'occasion de troubles de voisinage pour les autres occupants.

L'usage des instruments de musique ou appareils de radiophonie ou de télévision est autorisé pour autant qu'il ne trouble pas les copropriétaires.

Les appareils électriques doivent être munis de dispositifs anti-parasites. Il ne peut être utilisé de moteurs autres que ceux qui actionnent les appareils ménagers ou ceux nécessaires à l'exercice d'une profession, à la condition que toutes mesures soient prises pour éviter les troubles de voisinage.

L'usage de moteurs pourvus de dispositifs antiparasites est autorisé dans les garages sans préjudice aux restrictions inhérentes au respect de l'environnement.

Les usagers de véhicules accédant aux garages et parkings ou les quittant doivent le faire à régime réduit de manière à ne pas troubler les occupants de l'immeuble.

### Article 33

Les animaux ne sont tolérés dans l'immeuble que pour autant qu'ils ne causent aucun trouble anormal de voisinage aux autres habitants.

### § 10 : Libre accès aux locaux privés.

### Article 34

Les propriétaires, locataires et occupants doivent donner au gérant libre accès à leur propriété occupée ou non pour lui permettre d'examiner l'état des choses de la copropriété ou des choses nécessaires à la viabilité des locaux privés appartenant à d'autres propriétaires et de prendre à leur égard les mesures qui imposent l'intérêt commun.

Ils doivent de même donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architecte, entrepreneur ou corps de métier, en vue des réparations et travaux nécessaires aux choses communes et aux choses privées appartenant à d'autres copropriétaires.

Ils sont tenus d'imposer la même obligation à leurs locataires.

A défaut ils pourront être rendus responsables des dommages survenant par leur carence.

## Section 2 : CHOSES COMMUNES

### § 1er : Principe

### Article 35

Les propriétaires ne peuvent, en aucune façon, porter atteinte à la chose commune sauf ce qui est stipulé au présent règlement.

Ils doivent user du domaine commun et en permettre l'usage conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec les droits des autres propriétaires.

Est contraire à ce principe tout fait d'un propriétaire qui met obstacle à l'usage des locaux communs (encombrement par des objets et instruments, exécution de travaux ménagers), qui n'usent pas des choses communes de manière conforme à leur destination et à l'usage qui en peut normalement être fait ou qui capte, à son usage privé, des choses de la communauté à d'autres fins que celles pour lesquelles elles ont été prévues.

Pour autant que cela intéresse la copropriété, l'exécution des travaux ménagers, livraisons de commandes et autres activités nécessaires à la viabilité des éléments privatifs, sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

### § 2 : Modifications de la chose commune

### Article 36

Par dérogation à l'article précédent, les propriétaires peuvent effectuer, sous leur responsabilité, les aménagements normaux aux éléments communs se trouvant à l'intérieur de leurs locaux.

Ne sont pas considérés comme aménagements normaux et sont, dès lors, interdits:

- ceux dont l'exécution affecte la solidité de l'édifice;
- ceux qui modifient l'utilisation de la chose commune telle que conçue par le constructeur;
- ceux qui aggravent l'accès aux fins de surveillance et de réparation des éléments communs soit à l'ensemble, soit à une partie de la copropriété.

### § 3 : Travaux d'entretien et de réparation

#### Article 37

L'entretien et la réparation des parties communes ainsi que des éléments privatifs visés au § 4 de la section première du chapitre III (relatif aux Droits et obligations relatifs aux choses privatives intéressant la copropriété) s'effectuent par les soins de la copropriété, sous la surveillance du gérant.

#### Article 38

Les copropriétaires, lors d'une quelconque assemblée générale, agréent, à la majorité absolue, l'architecte de l'immeuble et les différentes personnes de métier appelées à effectuer des travaux dans ou à la résidence.

#### Article 39

Chaque propriétaire supporte, sans indemnité, le trouble découlant des réparations et travaux aux choses communes régulièrement décidés par l'assemblée générale.

### § 4 : Aspect de l'édifice

#### Article 40

L'assemblée générale détermine l'endroit où peuvent être apposés des panneaux ou affiches de location ou de vente relatifs aux divers éléments privatifs. Elle en détermine, le cas échéant, le modèle.

#### Article 41

Il peut être établi, dans le hall d'entrée, des panneaux généraux pour recevoir les boîtes aux lettres et les plaques particulières des habitants indiquant leurs noms et professions, les numéros d'étage, les jours et heures de visite. Les modèles peuvent être imposés par l'assemblée générale.

Aux mêmes conditions, des plaques peuvent être apposées dans l'ascenseur.

### § 5 : Dommages causés par la copropriété

#### Article 42

La réparation du dommage causé à la personne et aux biens d'un copropriétaire par un préposé de la communauté des copropriétaires ou par une chose commune à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux, est supportée par chacun des copropriétaires, y compris la victime, dans la proportion de ses droits dans la copropriété générale ou, le cas échéant, de la copropriété spéciale ou particulière.

## § 6 : Recours entre propriétaires

### Article 43

L'assemblée générale est seule compétente pour recourir en justice en vue soit de contraindre un copropriétaire à respecter la charte de l'immeuble, soit de mettre fin aux troubles qu'il cause à l'un des ses consorts, indépendamment de toute infraction aux conventions communes.

Les copropriétaires sont autorisés, aux fins ci-dessus, à agir de leur seule autorité, dans la mesure où l'assemblée néglige ou refuse de prendre les mesures utiles dans les quinze jours, ou même plus tôt en cas d'urgence, de la réquisition que le propriétaire lésé en a régulièrement faite au gérant par lettre recommandée à la poste.

## CHAPITRE IV. CHARGES ET RECETTES COMMUNES

### Section 1 : CHARGES

#### § 1 : Enumération des charges

### Article 44

Les charges et frais communs sont, de façon générale, ceux qui ont trait :

a) à l'entretien, l'usage la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes; au montant de l'indemnité due par la copropriété constituée en faute; aux primes relatives aux assurances rendues obligatoires par le présent règlement (assurance du bâtiment et responsabilité) et par l'assemblée; aux frais de procédure intéressant la copropriété; aux charges publiques pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un copropriétaire et, en général, à tous les autres frais et charges exposés par ou pour tous les propriétaires ou dus par la communauté de ceux-ci;

b) à la réparation d'un dommage causé à la personne ou à la chose d'un habitant de l'immeuble ou par un préposé de la communauté ou par une chose commune. Les copropriétaires contribuent aux frais et charges en question dans les proportions indiquées ci-après.

#### § 2 : Principe de répartition des charges

### Article 45

Sauf dispositions contraires des présentes, les charges de l'indivision se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part respective dans la copropriété ou indivision générale établie aux articles 3 et 4 ci-avant.

Cette répartition des charges conserve un caractère forfaitaire même en ce qui concerne les choses communes susceptibles de desservir spécialement un groupe de locaux privatifs au sujet desquels une indivision particulière n'aurait pas été spécialement prévue au présent règlement et notamment à l'article 10.

§ 3 : Répartition des charges des indivisions spéciales et particulières.  
Règle spécifique

Article 46

Par dérogation à la règle édictée à l'article 45 qui précède, certaines charges communes sont réparties entre les seuls copropriétaires dans les indivisions spéciales ou particulières auxquelles ces charges se rapportent au prorata des quotités qu'ils détiennent dans ces indivisions.

§ 1. A ce titre, incombent aux seuls propriétaires détenant une part dans l'**indivision spéciale relative à la résidence**, c'est-à-dire à tous les propriétaires de parties privatives dans la résidence, sans préjudice à l'obligation faite à certains d'entre eux de contribuer seuls aux charges inhérentes spécifiquement à l'indivision particulière les concernant, les charges relatives à l'indivision spéciale. Les éléments constitutifs de cette indivision spéciale sont énumérées à l'article 10, § 2 des présentes.

Au nombre de ces charges, il faut inclure spécialement celles relatives :

- a) à l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement des choses communes en indivision spéciale;
- b) au montant de l'indemnité due par la copropriété constituée en faute;
- c) aux primes relatives aux assurances rendues obligatoires par le présent règlement (assurance du bâtiment et responsabilité) et par l'assemblée;
- d) aux frais de procédure intéressant la copropriété de la résidence;
- e) aux charges publiques pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un copropriétaire
- f) et, en général, à tous les autres frais et charges exposés par ou pour tous les propriétaires dans la résidence ou dus par la communauté de ceux-ci;
- g) à la réparation d'un dommage causé à la personne ou à la chose d'un habitant de la résidence ou par un préposé de la communauté ou par une chose commune spéciale à la résidence.

Les copropriétaires intéressés contribuent aux frais et charges en question dans les proportions de leur quote-part dans cette indivision spéciale.

§ 2. Incombent aux seuls propriétaires détenant une part dans l'**indivision particulière relative à la résidence**, c'est-à-dire à tous les propriétaires de parties privatives dans la résidence autres que les propriétaires des "salles polyvalentes" au rez-de-chaussée et au sous-sol, les charges relatives à cette indivision particulière. Les éléments constitutifs de cette indivision particulière sont énumérées à l'article 10, § 3, 1°, des présentes.

Au nombre de ces charges, il faut inclure spécialement celles relatives :

- a) à l'entretien, l'usage la réparation, le renouvellement des choses communes en indivision particulière; les charges d'entretien incluent ici celles inhérentes au maintien en état de propreté des éléments de l'indivision particulière concernée;
- b) au montant de l'indemnité due par la copropriété concernée constituée en faute;
- c) aux primes relatives aux assurances rendues obligatoires par le présent règlement (assurance de l'ascenseur et responsabilité spécifique) et par l'assemblée; celles relatives au contrat d'entretien et de surveillance de l'ascenseur;
- d) aux frais de procédure intéressant la copropriété particulière de la résidence; e)

aux charges publiques pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un copropriétaire;

f) aux frais de consommation d'énergie pour le chauffage et l'éclairage des parties communes en indivision particulière ainsi que d'eau pour leur entretien;

g) et, en général, à tous les autres frais et charges exposés par ou pour tous les propriétaires dans la résidence en indivision particulière ou dus par la communauté de ceux-ci;

h) à la réparation d'un dommage causé à la personne ou à la chose d'un habitant de la résidence ou par un préposé de la communauté ou par une chose commune particulière dans la résidence.

Les copropriétaires intéressés contribuent aux frais et charges en question dans les proportions de leur quote-part dans cette indivision particulière.

§ 3. Incombent aux seuls propriétaires détenant une part dans l'**indivision particulière** relative aux garages, les charges relatives à cette indivision particulière. Les éléments constitutifs de cette indivision particulière sont énumérées à l'article 10, § 3, 2°, des présentes.

Au nombre de ces charges, il faut inclure spécialement celles relatives :

a) à l'entretien, l'usage la réparation, le renouvellement des choses communes en indivision particulière entre les propriétaires de garages;

b) aux frais de consommation d'énergie pour l'éclairage des garages et de leur alimentation en eau;

c) et, en général, à tous les autres frais et charges exposés par ou pour tous les propriétaires de garages;

Les copropriétaires intéressés contribuent aux frais et charges en question dans les proportions de leur quote-part dans cette indivision particulière.

#### § 4 : Réparations et travaux

##### Article 47 Principe

Les travaux et réparations sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes;
- réparations indispensables mais non urgentes;
- réparations et travaux non indispensables.

##### Article 48 Réparations urgentes

Le gérant a plein pouvoir pour faire exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation.

##### Article 49 Réparations indispensables mais non urgentes

Ces réparations sont décidées à l'initiative du gérant par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue.

##### Article 50 Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Ces travaux et réparations devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un tiers de la copropriété concernée et seront décidés en assemblée générale

à la majorité spéciale attachée à l'ensemble de cette copropriété.

#### § 5 : Règlement des charges communes

##### Article 51

Pour faire face aux dépenses courantes, le gérant est autorisé à réclamer aux copropriétaires une *provision* dont le montant est fixé par l'assemblée générale des copropriétaires concernés. Cette provision devient un actif commun.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement. Il doit être payé au plus tard dans la quinzaine de l'envoi.

L'assemblée détermine la partie de la provision versée par les copropriétaires qui devra permettre le règlement par avance des charges communes courantes et la partie de la provision qui ne pourra être affectée au règlement de ces mêmes charges mais seulement aux besoins urgents.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes. Cette approbation restant du ressort de l'assemblée générale.

#### § 6 : Indivision - usufruit

##### Article 52

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, de démembrement nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de division, de toutes sommes dues afférentes au dit lot.

#### § 7 : Mutation des lots

##### Article 53

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au gérant de leur qualité héréditaire 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 gérant doit en être informé dans le mois avec indication des nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation opérée et de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

##### Article 54

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire est tenu, à l'égard de la copropriété, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale et alors même qu'elles sont destinées au règlement de prestations et de travaux engagés antérieurement à la mutation, sans préjudice au recours de la copropriété contre l'ancien propriétaire et au recours du nouveau propriétaire contre l'ancien propriétaire. Ce dernier reste tenu au versement de toutes sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes après reconstitution de celles-ci par le nouveau

propriétaire.

#### Article 55

Tout propriétaire est en droit de notifier, par lettre recommandée au gérant, son intention de procéder à l'aliénation de son bien.

Dans le mois de la réception de cette notification, le gérant doit indiquer au propriétaire consultant le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées à la copropriété par l'ancien copropriétaire. Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau copropriétaire est responsable envers les copropriétaires des sommes arriérées incombant à l'ancien copropriétaire.

Lorsque le gérant ne donne pas cette indication dans le délai imparti, le nouveau copropriétaire peut exiger de n'être pas rendu responsable du montant des fonds appelés et impayés par le copropriétaire auteur de ses droits.

A défaut de semblable notification par le copropriétaire, lui-même et le nouveau copropriétaire sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

#### **§ 8 : Recouvrement forcé des frais communs**

#### Article 56

A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le gérant ou de couvrir ce dernier de leur quote-part des dépenses communes dans la quinzaine du rappel qui lui en aura été adressé par pli recommandé à la poste ou par porteur, le gérant dispose de moyens de contrainte repris à l'article 58 ci-après, qu'il exerce moyennant autorisation du copropriétaire détenteur du plus grand nombre de quotités dans la copropriété, autre que le copropriétaire défaillant.

Il ne doit justifier ni de ce rappel ni de cette autorisation à l'égard des tribunaux et des tiers.

#### Article 57

Le gérant est autorisé, pour le recouvrement des charges communes :

- a) à arrêter les fournitures d'eau, de gaz et/ou d'électricité au lot du défaillant;
- b) à assigner le défaillant en paiement des sommes dues;
- c) à toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation contractuelle et irrévocable des loyers étant donnée au gérant 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, dans ces conditions, par le gérant;
- d) à réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de ses droits dans la chose commune, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété.

#### Article 58

Toutes sommes réclamées par le gérant pour compte de la copropriété sont, de plein droit, productives d'intérêt au taux légal en vigueur majoré de deux pour cent, net de toutes taxes et retenues quelconques, à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question à l'article 56.

#### Article 59

A titre de dommages et intérêts fixés forfaitairement, les copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété, d'une somme équivalente aux frais d'avocat exposés par elle, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

#### § 9 : Location

#### Article 60

Le gérant n'a de rapport juridique qu'avec les copropriétaires. Cependant, les comptes établis par le gérant seront détaillés de telle façon que les propriétaires puissent réclamer à leurs locataires les charges incombant à ceux-ci en fonction des conventions passées entre eux.

Le gérant est autorisé, s'il accepte de le faire et que le propriétaire lui demande, à réclamer directement aux locataires désigné par le propriétaire le montant des charges lui incombant.

Semblable autorisation ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

### Section 2 : RECETTES COMMUNES

#### Article 61 *Principe*

Les propriétaires ont droit aux recettes communes dans la mesure de leurs intérêts dans l'indivision objet de ces recettes.

Le gérant a mandat pour encaisser les recettes communes et en donner valablement quittance.

## CHAPITRE V ASSURANCES

### Section 1 : PRINCIPES GÉNÉRAUX

#### Article 62 - *Principe*

L'assurance peut avoir pour objet :

- a) le bâtiment et son contenu;
- b) la responsabilité civile que peuvent encourir les propriétaires en diverses circonstances.

Article 63 - *Risques couverts, intérêts assurés*

L'assemblée générale détermine les risques à couvrir des montants pour lesquels ils doivent être assurés.

En dehors des assurances citées aux sections 2 et 3 ci-après et qui doivent être obligatoirement souscrites, l'assemblée peut décider d'autres assurances.

Article 64 - *Représentation des propriétaires*

Le gérant est habilité de plein droit à représenter la copropriété à l'égard des assureurs sans devoir justifier d'une délibération préalable de l'assemblée.

Le gérant souscrit les contrats d'assurance, acquitte les primes et encaisse les indemnités au profit des propriétaires, sous sa seule quittance

Article 65 - *Paiement des primes. Surprimes*

Les primes des contrats d'assurances auxquels l'assemblée générale décide de souscrire et qui sont obligatoires en vertu des présentes, sont considérées comme dépenses communes incombant à tous les copropriétaires, dans la proportion reprise aux articles 2 à 4 ci-avant.

Si une surprime ou un supplément de prime est dû en raison de la profession exercée par un habitant ou pour quelque autre cause, la surprime ou le supplément est à la charge exclusive du ou des copropriétaires concernés, sans préjudice à son recours éventuel contre l'usager.

Article 66 - *Assurance unique*

Toutes les assurances souscrites par un habitant de la résidence dans les conditions ci-après ayant pour objet le bâtiment (résidence), doivent être contractées auprès de l'assureur chargé d'assurer le bâtiment contre l'incendie.

Article 67 - *Polices*

Chacun des propriétaires a droit, à ses frais, à un exemplaire des polices souscrites.

Il en est de même pour l'usager dans la mesure où il s'agit d'assurances dont il supporte tout ou partie des primes ou surprimes.

Article 68 - *Excédent d'indemnités*

Si, après réparation, il s'avère qu'il reste un excédent d'indemnités, celui-ci sera versé au fonds de prévision.

## Section 2 : ASSURANCES DU BÂTIMENT

### § 1er - Incendie et risques accessoires

#### Article 69 - Principe

Une police unique est souscrite au nom de tous les propriétaires pour couvrir le risque de dégâts ou de destruction du bâtiment (résidence) et risques accessoires.

#### Article 70 - Parties communes. Parties privatives

L'assurance visée à l'article précédent couvre tant les parties communes que les parties privatives de la résidence.

Les capitaux assurés sont, s'il y a lieu, ventilés entre les parties privatives au prorata de la quote-part dans les parties communes rattachées aux parties privatives.

Des valeurs distinctes seront stipulées pour les différentes indivisions relatives aux indivisions particulières de choses communes.

#### Article 71 - Risques accessoires

Aux dommages provoqués par l'incendie sont assimilés tous ceux qui sont la conséquence de l'incendie dans les conditions prévues par la loi et par la police type incendie, notamment :

- frais de déblais et de démolition;
- foudre;
- explosions dues au gaz, à la vapeur et aux autres causes;
- risques électriques;
- chutes d'avions;
- tempête;
- chômage immobilier;
- dégâts à la chose assurée ou diminution de sa valeur en raison de l'eau ou autre moyen d'extinction du feu.

#### Article 72 - Recours des voisins

L'assurance couvre les propriétaires et usagers de l'immeuble contre les recours des voisins, que l'incendie ait pris naissance dans une partie commune, une partie privative ou une partie occupée à titre quelconque par un propriétaire ou par un tiers.

#### Article 73 - Renonciation au recours entre propriétaires

Pour ce qui concerne les rapports entre eux, les propriétaires, locataires et occupants dans la résidence renoncent formellement à leur droit d'exercer un recours quelconque contre l'un d'eux ou contre la copropriété du chef de la communication du feu d'une partie de la résidence à une autre (cette partie fût-elle commune ou privative), ou aux objets se trouvant dans la résidence.

Article 74 - *Renonciation au recours par les usagers*

Les propriétaires s'engagent à faire renoncer les habitants de leur lot à tout recours tant contre eux-mêmes que contre les autres habitants de l'immeuble, pour dommages subis dans les conditions envisagées au paragraphe précédent.

Ils sont personnellement tenus en cas d'inexécution de cet engagement.

Article 75 - *Assurance complémentaire*

Il est loisible à un copropriétaire de contracter, pour son compte personnel, auprès de l'assureur de son choix, une assurance complémentaire contre les risques d'incendie à condition d'en supporter les charges et les primes.

Ce complément d'assurance peut couvrir :

- a) les capitaux supplémentaires, soit que le propriétaire juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il ait apporté des améliorations à son bien;
- b) des risques non retenus par l'assemblée générale.

Dans ces hypothèses, le propriétaire a seul droit à l'indemnité allouée par suite de l'assurance complémentaire.

Article 76 - *Paiement des indemnités*

Les indemnités dont le montant n'excède pas cinquante mille (50.000) francs sont encaissées par le gérant qui en donne valablement quittance, sauf le droit de l'assemblée générale de donner des instructions au gérant pour le dépôt des indemnités dans un établissement déterminé.

Toute indemnité d'un montant supérieur à cinquante mille (50.000) francs ne peut être valablement encaissée que par le conseil de gérance, qui en donne valablement quittance, sans préjudice au droit de l'assemblée d'en ordonner le dépôt dans un établissement déterminé.

Sans préjudice de ce qui est stipulé au chapitre suivant, la réparation du dommage se fait par les soins du gérant, sous contrôle de l'assemblée générale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction, le supplément est à la charge des propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision.

Le recouvrement de la quote-part de chacun dans les frais de restauration ou de reconstruction est régi par les dispositions des sections 3 et 4 du chapitre VI ci-après.

Article 77 - *Objets mobiliers privatifs*

Chaque habitant de l'immeuble doit contracter, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir, contre les risques d'incendie et les risques accessoires, les objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui.

## § 2 - Dégâts des eaux

### Article 78 - *Principe*

Une assurance doit être conclue pour couvrir contre les dégâts des eaux tant les parties communes que les parties privatives de l'immeuble ainsi que tous les objets mobiliers appartenant aux occupants.

Le contrat est souscrit au nom des copropriétaires mais le bénéfice peut être étendu aux occupants de l'immeuble, moyennant surprime à charge des propriétaires donnant leur bien en location.

## Section 3 : ASSURANCES DE LA RESPONSABILITE

### Article 79 - *Principe*

Une assurance est contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le juge utile.

L'assurance est obligatoirement souscrite pour couvrir:

- a) le dommage du fait du bâtiment, qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives;
- b) le dommage du fait des appareils de levage utilisés dans le bâtiment;
- c) le dommage du fait du personnel employé par la communauté (charge commune générale);
- d) le dommage résultant des accidents de travail survenus au personnel employé par la communauté dans le cours ou par le fait de l'exécution du contrat les liant à l'égard de la communauté en indivision particulière ou spéciale (loi sur les accidents du travail).

### Article 80 - *Sinistres. Indemnités*

Les indemnités sont affectées par le gérant à la réparation du dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance de l'indemnité, le surplus est réclamé par le gérant par toutes voies de droit à l'auteur du dommage ou à celui qui en est reconnu civilement responsable.

## CHAPITRE VI DESTRUCTION ACCIDENTELLE DE L'EDIFICE

### Article 81 - *Destruction totale et partielle*

L'édifice peut être détruit totalement ou partiellement.

Le degré de destruction s'apprécie en considération des seules parties communes.

La destruction est considérée comme partielle lorsqu'elle affecte au maximum le tiers

de l'immeuble, valeur du sol exclue.

Le degré de destruction est éventuellement établi par un expert désigné par l'assemblée générale. L'expert compare la valeur de ce qui est détruit et de ce qui reste intact.

#### Article 82 - *Obligation de reconstruire*

Les propriétaires ont l'obligation de reconstruire.

Toutefois, si la destruction est totale au sens de la section 1 ci-avant, l'assemblée générale peut décider de ne pas reconstruire l'immeuble ainsi détruit.

En ce cas, la décision de ne pas reconstruire est prise dans les délais fixés à l'article 85 et, éventuellement, à l'article 93 ci-après et aux conditions fixées à l'article 93 ci-après.

La reconstruction s'effectue sur base des plans primitifs sauf décision contraire des propriétaires prise conformément à l'article 93 ci-après.

#### Article 83 - *Contribution aux frais de reconstruction*

Chacun des copropriétaires contribue aux frais de reconstruction dans la proportion de ses droits dans l'indivision. Les propriétaires s'obligent à fournir leur quote-part dans les conditions prévues au contrat d'entreprise.

Tout paiement non effectué au terme prévu est productif d'intérêt au taux légal majoré de deux pour cent sans préjudice aux droits de l'assemblée générale de déterminer un taux supérieur.

L'assemblée générale peut exiger la consignation des quotes-parts des copropriétaires avant d'entamer les travaux.

#### Article 84 - *Recouvrement forcé*

Les copropriétaires peuvent contraindre, par toutes voies de droit, leur consort défaillant à acquitter sa part dans les frais de reconstruction.

Le défaillant peut être tenu de céder au copropriétaire qui en exprime le désir, tous ses droits dans l'immeuble.

A défaut d'accord, le prix de cession est déterminé par le Président du Tribunal de la situation du bien, sur requête de la partie la plus diligente.

#### Article 85 - *Décision de ne pas reconstruire*

Si, conformément à l'article 82 ci-avant, l'assemblée décide de ne pas reconstruire, cette décision devra être prise dans un délai de quatre mois à dater du sinistre. Dans ce cas, le régime de la propriété horizontale prend fin et chacun reprend ses choses privatives. Les choses communes sont licitées dans les conditions décidées par l'assemblée générale et le produit de la licitation ainsi que l'indemnité d'assurance sont partagés entre les indivisaires dans la proportion de leurs droits respectifs.

CHAPITRE VII  
ADMINISTRATION DU DOMAINE COMMUN

Section 1 ASSEMBLEE GENERALE

§ 1. Pouvoirs

Article 86 -

L'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs des copropriétaires de l'immeuble.

Cette décision, régulièrement prise, lie les copropriétaires, y compris ceux qui sont absents ou qui seraient opposés aux décisions, dans les conditions prévues ci-après.

L'assemblée générale plénière réunit tous les copropriétaires indistinctement.

Les assemblées générales particulières se limitent aux copropriétaires en indivision spéciale ou particulière ou à ceux qui usent seuls d'une chose commune générale ou en supportent seuls la charge.

§ 2. Assemblée générale ordinaire ou statutaire

Article 87 -

Il est tenu annuellement une assemblée générale statutaire et plénière le premier jeudi de mars, à dix-neuf heures, en tout lieu de l'entité communale de la situation du complexe ou d'une entité limitrophe déterminé dans la convocation. Si ce jour est férié ou veille de fête, l'assemblée est reportée au premier jeudi non férié suivant à la même heure.

Les convocations sont envoyées par lettre ordinaire huit jours à l'avance par les soins du gérant.

Elles sont valablement envoyées à l'adresse où chaque copropriétaire a déclaré pouvoir être atteint.

Si l'ordre du jour renferme une décision devant être prise à un nombre de voix supérieur à la majorité absolue, il en est fait mention dans les convocations et celles-ci doivent être envoyées par lettre recommandée à la poste ou par porteur.

L'assemblée générale statutaire délibère notamment sur les nominations, les comptes de gérance, le rapport du gérant, l'approbation des comptes et la décharge du gérant, les prévisions budgétaires, les assurances, les réparations ou améliorations, l'alimentation du fonds de réserve, les questions relatives au service d'entretien de l'immeuble.

§ 3. Assemblée générale extraordinaire

Article 88 -

En dehors de l'assemblée générale statutaire, des assemblées générales extraordinaires - plénières ou particulières - peuvent être convoquées à la diligence du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Les convocations aux assemblées générales extraordinaires sont envoyées quinze jours d'avance par lettre recommandée à la poste ou au porteur et adressée aux propriétaires intéressés. Elles contiennent l'ordre du jour.

L'assemblée générale extraordinaire doit être convoquée en tout cas à la demande

des propriétaires détenant un tiers de la copropriété générale s'il s'agit d'une assemblée plénière, ou de copropriétaires détenant un tiers de la copropriété spéciale ou particulière, s'il s'agit d'une assemblée particulière.

La demande de convocation doit mentionner l'ordre du jour.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée est convoquée valablement par un des copropriétaires conformément au présent règlement, en indiquant les causes et motifs de son initiative.

#### § 4. Composition de l'assemblée générale

##### Article 89 -

§ 1. L'assemblée générale, qu'elle soit plénière ou particulière, se compose de tous les propriétaires de choses privées auxquelles sont rattachées des quotités de copropriété formant indivision générale, spéciale ou particulière, selon le cas, et de personnes ayant sur ces choses privées un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

Les personnes morales sont représentées par un mandataire spécial.

Les détenteurs de droits indivis sur les choses privées ainsi que les détenteurs d'un droit réel démembre de la propriété sur ces mêmes choses sont tenus de se faire représenter par un mandataire unique. Fait présumer d'un mandat régulier la participation à l'assemblée d'un seul des indivisaires ou des détenteurs du droit réel démembre de la propriété, ou encore de plusieurs d'entre eux si leur participation est concordante.

Le gérant assiste aux assemblées générales où il n'a voix délibérante qu'en sa qualité éventuelle de propriétaire.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires intéressés ont été régulièrement convoqués.

§ 2. La composition de l'assemblée est établie par la liste de présence signée par les copropriétaires au début de la séance.

§ 3. L'assemblée élit en son sein un président et deux assesseurs qui ensemble désignent un secrétaire, ce dernier pouvant être choisi en dehors de l'assemblée. Ensemble, ces trois personnes forment le bureau.

Ces fonctions peuvent être assurées par le représentant légal d'une personne morale propriétaire.

Les membres du bureau sont élus pour un terme de trois ans sauf s'ils perdaient la qualité permettant l'exercice des fonctions auxquelles ils ont été nommés.

En cas de défaillance du président, ses fonctions sont assumées, jusqu'à la prochaine assemblée générale, par le plus âgé des assesseurs en fonction et, à défaut, par l'autre assesseur.

L'assemblée pourvoit d'office, pour le temps qu'elle détermine, au remplacement des membres défaillants du bureau.

#### § 5. Voix

##### Article 90 -

§ 1. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui des quoteparts de copropriété qu'il détient dans l'indivision générale, spéciale ou particulière,

selon la nature de l'assemblée et l'objet des décisions qu'elle est amenée à prendre.

§ 2. Les copropriétaires indivis d'un lot ou les détenteurs d'un droit réel immobilier de la propriété ne peuvent exercer leur droit de vote que par le truchement d'un mandataire commun ou de l'un d'entre eux, aux conditions précisées au troisième alinéa du § 1er de l'article 89 ci-avant.

A défaut, les copropriétaires ou détenteurs du droit réel démembré de la propriété d'un lot ne peuvent qu'assister à l'assemblée générale sans y prendre part au vote.

#### § 6. Quorum de présences et de voix ( Majorités)

#### Article 91 -

##### § 1. Principe

L'assemblée générale peut être amenée à délibérer et à prendre les décisions de trois catégories, eu égard aux majorités auxquelles ces décisions peuvent être adoptées.

Ces décisions sont :

- a) les décisions requérant la majorité absolue;
- b) les décisions requérant une majorité spéciale;
- c) les décisions requérant l'unanimité.

##### § 2. Quorum de présences.

Sauf dispositions contraires au présent règlement, les conditions de présence ("quorum de présences") requis aux assemblées délibérant sur ces différentes catégories de décisions, sont les suivants :

###### A. Assemblée impliquant des décisions adoptables à la majorité absolue

1. Pour délibérer valablement sur les objets de l'ordre du jour impliquant la majorité absolue, l'assemblée doit réunir un nombre de copropriétaires possédant ensemble la moitié au moins des quotes-parts de copropriété.

2. Si cette assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée à quinze jours au moins et à trente jours au plus à compter de la date de l'assemblée non en nombre. La convocation à la nouvelle assemblée stipule qu'il s'agit d'une assemblée faisant suite à celle qui n'a pas pu délibérer.

La nouvelle assemblée délibère valablement sans condition de quorum.

###### B. Assemblée impliquant des décisions adoptables à la majorité spéciale

1. Pour délibérer valablement sur des objets de l'ordre du jour impliquant une majorité spéciale, l'assemblée générale doit réunir un nombre de copropriétaires possédant ensemble les deux tiers au moins des quotes-parts de copropriété.

2. Si cette assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée convoquée à quinze jours au moins et trente jours au plus à compter de l'assemblée non en nombre. La convocation à la nouvelle assemblée stipule qu'il s'agit d'une assemblée faisant suite à celle qui n'a pu délibérer; cette nouvelle assemblée délibère valablement si elle réunit un nombre de copropriétaires possédant ensemble la moitié au moins des quotes-parts de copropriété.

###### C. Assemblée impliquant des décisions adoptables à l'unanimité.

1. Pour délibérer valablement sur des objets impliquant l'unanimité, l'assemblée

doit réunir l'unanimité des copropriétaires.

2. Si cette assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée à quinze jours au moins et trente jours au plus à compter de l'assemblée non en nombre. La convocation à la nouvelle assemblée stipule qu'il s'agit d'une assemblée faisant suite à celle qui n'a pu délibérer et en outre que les défaillants à cette nouvelle assemblée seront considérés comme étant d'accord sur la proposition portée à l'ordre du jour.

Si ces indications sont bien portées dans la convocation à la nouvelle assemblée, celle-ci délibère dès lors valablement sans condition de quorum.

### § 3. Majorité requises.

Sauf dispositions contraires du présent règlement, les conditions de majorité ("quorum de vote") à l'assemblée pour qu'une décision soit valablement adoptée par elle se règlent comme suit :

1. en principe, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix;
2. la majorité spéciale, lorsqu'elle est requise et sauf dispositions particulières en sens contraire, est de quatre cinquièmes des voix;
3. l'unanimité implique l'adhésion de tous; toutefois, s'il s'agit d'une seconde assemblée réunie dans les prévisions du § 2, littéra C du présent article, les défaillants sont considérés avoir donné leur adhésion à la proposition à l'ordre du jour s'ils n'ont pas manifesté leur opposition à la décision proposée par écrit adressé au gérant avant l'assemblée.

### § 4. Computation des voix

Hormis les cas où l'unanimité est requise, il n'est tenu compte, pour le calcul des majorités, ni des abstentions, ni des votes blancs, ni des votes nuls.

### § 7. Pouvoirs extraordinaires - Unanimité

#### Article 92 -

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité, sans préjudice aux droits reconnus au gérant à l'article 14 alinéa 3 (répartition des quotités entre fractions des surfaces commerciales). Celle-ci est acquise aux conditions fixées à l'article 91 ci-avant.

Des décisions qui en résultent, devant être transcrites à la Conservation des Hypothèques, il en résulte que le procès-verbal des assemblées tenues à ce sujet, doit se faire devant notaire.

### § 8. Pouvoirs spéciaux - Majorité spéciale

#### Article 93 -

L'assemblée générale peut, en outre, aux conditions fixées aux articles précédents et en vue de l'intérêt commun, décider à la majorité spéciale :

- de transformer le domaine commun;
- d'y apporter des innovations susceptibles d'en rendre l'usage ou la jouissance plus

aisés ou d'en augmenter la valeur ou le rapport;

- de créer des indivisions particulières entre ceux qui usent seuls d'une chose commune générale, en vue de leur en faire supporter seuls les charges; semblable décision ne pourra cependant avoir pour effet de supporter, par ces indivisions, des charges de grosses réparations ou de renouvellements devenus nécessaires au moment où la décision sera adoptée;

- de modifier les plans primitifs en vue de la reconstruction de la résidence par suite de sa destruction accidentelle;

- de ne pas reconstruire l'immeuble totalement détruit au sens de l'article 82 ci-avant et sauf à prendre cette décision dans les délais prévus à l'article 85 ci-avant;

- de proroger de huit mois au maximum le délai prévu à l'article 85 ci-avant endéans lequel la décision de ne pas reconstruire doit être prise.

- d'interdire les modifications aux éléments des locaux commerciaux susceptibles d'affecter l'esthétique de la résidence dans les conditions fixées à l'article 20, § 4.

A ces fins, les décisions sont prises en observant les dispositions aux articles 91, §§ 2 et 3 ci-avant relatives aux décisions requérant une majorité spéciale.

#### § 9. Pouvoirs ordinaires - Majorité absolue

##### Article 94 -

L'assemblée générale adopte valablement, à la majorité absolue, toutes décisions conformes au présent règlement pour lesquelles celui-ci ne requiert pas l'unanimité ou une majorité spéciale.

#### § 10. Mandats

##### Article 95 -

Tout propriétaire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire de son choix. Sauf dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article 89, § 1 ci-avant, le mandat devra être écrit et non équivoque. Il devra notamment préciser s'il est général ou s'il n'est relatif qu'à des délibérations relatives à certains objets qu'il détermine. Toute procuration dont il sera fait usage à l'occasion d'une assemblée générale devra demeurer annexée au procès-verbal de cette assemblée.

L'assemblée a toujours le droit d'imposer des formules de procuration.

#### § 11. Procès-verbaux des assemblées

##### Article 96 -

Sauf dans le cas où le procès-verbal de l'assemblée est établi par notaire, les délibérations et décisions des assemblées sont constatées par des procès-verbaux reproduits dans un registre spécial et signé par le président, le secrétaire et les copropriétaires qui le désirent.

Les procurations sont jointes aux procès-verbaux.

## § 12. Consultation des archives

### Article 97 -

Tout copropriétaire est admis à consulter le registre des procès-verbaux et autres archives de l'immeuble, à en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour leur dépôt, le tout en présence du gérant.

Des extraits de ces documents peuvent être délivrés contre rétribution fixée par l'assemblée. Ils sont signés et certifiés par le gérant.

## Section 2 GERANCE

### § 1. Nomination

#### Article 98 -

Il est fait appel, par les copropriétaires, au service d'un gérant, copropriétaire ou non.

Il est révocable en tout temps par l'assemblée qui fixe le principe de la durée de ses fonctions et de sa rémunération.

### § 2. Mission du gérant

#### Article 99 -

Le gérant exécute les décisions de l'assemblée générale.

Il doit notamment :

- a) veiller au bon entretien des parties communes tant générales que spéciales ou particulières;
- b) assurer le bon fonctionnement des services de la communauté;
- c) assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence ou la nécessité rendent indispensables;
- d) assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour compte de la communauté;
- e) tenir à jour la liste des propriétaires et locataires, de leur domicile et des avis de domiciliation qui lui seront dûment notifiés;
- f) présenter trimestriellement à chaque intéressé son compte particulier et, annuellement, au conseil de gérance s'il en est et à l'assemblée générale, les comptes généraux;
- g) gérer le fonds de réserve;
- h) assurer la garde de la charte de l'immeuble et des archives intéressant la copropriété, en délivrer des copies conformes à qui de droit;
- i) souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance pour le compte commun suivant les directives de l'assemblée générale;
- j) instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les copropriétaires, faire rapport à l'assemblée et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires;
- k) représenter en justice l'ensemble des copropriétaires ou les communautés, générales, particulières ou spéciales, tant en demandant qu'en défendant, pour tout

ce qui est du domaine de la gestion des affaires communes. A cette fin, chaque copropriétaire donne, en souscrivant aux présentes, mandat contractuel et irrévocable au gérant en fonction;

l) donner connaissance des décisions de l'assemblée générale au nouveau propriétaire d'un lot, après notifications prévues aux articles 53 à 55 ci-avant.

### § 3. Pouvoirs du gérant

#### Article 100 -

Le gérant, agissant dans les limites de sa mission, engage valablement les copropriétaires de l'immeuble, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement votée.

### § 4. Conseil de gérance

#### Article 101 - de gérance

L'assemblée peut donner des pouvoirs spéciaux à un conseil de gérance composé du président et des deux assesseurs de l'assemblée.

Elle doit donner de pareils pouvoirs au conseil de gérance lorsque par suite d'un sinistre couvert par une assurance, une indemnité, dont le montant dépasse cinquante mille (50.000) francs, est à encaisser pour compte de la copropriété.

Les membres du conseil de gérance forment un collège et ne peuvent délibérer que s'ils sont tous présents ou représentés. Un membre absent peut se faire représenter par un collègue.

Les décisions sont prises à la majorité.

Sans préjudice aux pouvoirs spéciaux que lui confère l'assemblée générale, le conseil surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, résout avec lui toutes les questions importantes, notamment l'opportunité des travaux nécessaires mais non urgents, perçoit, conjointement avec le gérant, les indemnités réparatrices des dommages causés à la copropriétés dont le montant dépasse cinquante mille francs, en assure le placement, s'il y a lieu, et l'affectation et en donne valablement quittance.

Le conseil de gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès, d'absence, de démission ou de carence du gérant.

A défaut de conseil de gérance, ses pouvoirs peuvent être exercés par le président de l'assemblée si celui-ci le juge opportun.

## CHAPITRE VIII DISPOSITIONS DIVERSES

### Section 1 - PORTEE DES DISPOSITIONS

#### Article 102 - Statut réel immobilier et règlements personnels

§ 1er. Toutes les dispositions du présent règlement doivent être considérées comme étant de droit réel. Elles s'imposent à tous les propriétaires de fractions divisées de l'immeuble, à leurs héritiers et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, comme à tous locataires ou occupants.

Elles s'imposent de même à tous ceux qui seront appelés à en imposer le respect.  
Le présent règlement ne peut être modifié que suivant les règles qu'il détermine.  
Ce même règlement et les modifications qui pourraient y être régulièrement apportées à l'avenir, ne sont opposables aux tiers que par la transcription au bureau des Hypothèques.

§ 2. Le présent règlement de copropriété peut être complété par des règlements particuliers formant le règlement d'ordre intérieur, des consignes et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, lesquels ne sont pas de droit réel et dont la transcription n'est pas requise.

Le respect de ces règlements, consignes et décisions doit être imposé dans tous les actes par lesquels les personnes accèdent à la propriété d'un lot ainsi que dans les baux conclus avec les locataires.

Au présent règlement de copropriété et de statut réel est actuellement joint, pour le compléter, un règlement d'ordre intérieur.

§ 3. La charte de l'immeuble est formée par l'acte de base et ses annexes, dont les plans, le présent règlement de statut réel, le règlement d'ordre intérieur, les règlements particuliers éventuels pouvant s'y adjoindre, ainsi que par les modifications, les consignes et décisions régulièrement prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ils doivent s'interpréter les uns en fonction des autres.

#### Section 2 : DIFFERENDS

##### Article 103 - *Différends*

Les différends concernant l'exécution ou l'interprétation de la charte de l'immeuble sont soumis au juge de la situation du bien qu'elle régit.

#### Section 3 : ELECTION DE DOMICILE

##### Article 104

Domicile est élu, de plein droit, dans les locaux formant sa propriété privative dans l'immeuble pour chaque propriétaire, à défaut de notification par lui faite au gérant d'une autre élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble.

Toutes convocations, notifications et significations lui seront valablement faites au domicile par lui ainsi élu de plein droit, sans préjudice au droit de la gérance et de la copropriété de tenir compte du domicile réel.

### CHAPITRE IX DISPOSITIONS TRANSITOIRES ARCHITECTE - GERANT - ASSURANCES - PROVISIONS

##### Article 105

En tant que promoteur de la charte de l'immeuble, l'IMMOBILIERE BAJART désignera pour la première fois l'architecte de l'immeuble et les entrepreneurs agréés.

Il assumera de même, pour la première fois, les fonctions de gérant. Il conclura les premières assurances rendues obligatoires par le présent règlement et déterminera les provisions qu'au titre de gérant il sera autorisé à réclamer aux copropriétaires conformément à l'article 51 ci-avant et ce, jusqu'à réunion de la première assemblée générale des copropriétaires.

---

#### Mention d'annexe

Telles sont les dispositions arrêtées par la société anonyme IMMOBILIERE BAJART en accord avec l'association sans but lucratif ASSOCIATION DES OEUVRES PAROISSIALES CATHOLIQUES DU DOYENNE D'AUVELAIS, en leurs qualités respectives de futurs propriétaires de l'immeuble à ériger et à régir par le présent règlement pour tenir lieu de REGLEMENT DE STATUT REEL à l'immeuble divisé sis à SAMBREVILLE-Auvelais, rue Radache, tel que désigné au chapitre premier du présent règlement et pour être, à ce titre, annexé à l'acte de base reçu ce jour par le notaire Remi CAPRASSE, de résidence à Auvelais, et avec lui transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, acte dont, par les déclarations qui y sont incluses et la volonté des parties, le présent règlement fera partie intégrante.

En foi de quoi, après lecture faite, le représentant de la société dite a signé ce règlement "ne varietur" avec Nous, Remi CAPRASSE, notaire, pour être annexé à l'acte susévoqué.

-----  
Document enregistré comme annexe, à Fosses-la-Ville le 29 mars 1993, volume 91, folio 52, case 21, vingt rôles, sans renvoi, reçu: sept cent cinquante francs, signé "Le Receveur, Pour le Receveur, le Vérificateur J.-L. Halloin.

**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**  
**DE L'IMMEUBLE SIS A AUVELAIS**  
rue Radache  
dénommé  
**RESIDENCE "LA CAMPAGNE"**

\*\*\*\*\*

Section 1 - Généralités - Autorité des règlements

Article 1

Le présent règlement d'ordre intérieur et les règlements particuliers qui pourraient s'y adjoindre ultérieurement s'imposent aux copropriétaires et à leurs ayants droit.

En cas de cession ou de location d'un lot, le cédant ou le bailleur est tenu d'en imposer le respect au cessionnaire ou au locataire.

Ces mêmes règlements peuvent être modifiés par les copropriétaires aux conditions fixées par le chapitre VII du règlement de statut réel.

Sauf dispositions contraires du présent règlement et du règlement de statut réel, les modifications sont décidées à la majorité absolue.

Section 2 - Entretien

Article 2

Les travaux de peintures et de nettoyage des façades ainsi que de peintures et de rafraîchissement des choses communes, de même que des éléments privés visibles de l'extérieur sont coordonnés par le gérant et exécutés aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale.

Section 3 - Architecte - Entrepreneurs

Article 3

Pour la première fois les architectes agréés dans le cadre du Règlement de Statut Réel sont les architectes Guy SOMVILLE et Adamo PROSCIUTTI, exerçant leur activité professionnelle sous couvert de la société coopérative L'ATELIER D'ARCHITECTURE ayant son siège à Fleurus, 2, rue des Bourgeois.

Dans le cadre du même règlement, la société anonyme ENTREPRISE BAJART ayant son siège social à FLOREFFE, Zning Industriel, rue Riverre 1, aura la qualité d'entreprises générales agréée pour l'immeuble.

Section 4 Aspect

Article 5

Les propriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres et aux balcons ni enseignes, ni réclames ni garde-manger ni linges et autres objets.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs et dans les escaliers, hall d'entrée et passages.

Est toutefois autorisée l'apposition aux fenêtres des locaux privatifs concernés des affiches annonçant leur mise en vente ou en location.

Les interdictions édictées par le présent article ne peuvent cependant prévaloir contre les dispositions en sens contraire explicitement prévues par le règlement de statut réel (notamment par le chapitre III du dit règlement).

## Section 5 - Usage, sécurité, moralité et tranquillité

### § 1 Généralités

#### Article 6

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

Ils doivent éviter d'être l'occasion de troubles de voisinage pour les autres occupants.

A ce titre, les propriétaires devront veiller à ce que la tranquillité, la sécurité et la moralité de l'immeuble et de ses occupants ne soient, à aucun moment, troublées par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires et visiteurs.

### § 2 - Location

#### Article 7

Les baux contiendront l'engagement des locataires d'habiter conformément aux règles prévues par le statut de l'immeuble et notamment à celles prévues au § 1er ci-avant.

En cas de contravention grave dûment constatée, le propriétaire bailleur sera tenu, sur décision prise par l'assemblée à la majorité absolue des voix, de poursuivre à ses frais, la résiliation du bail, sous peine d'être tenu de tous dommages et intérêts, solidairement avec son locataire.

Conformément aux prescrits des articles 22 à 34 du "règlement de statut réel", les baux reproduisent les dispositions de ce règlement visé à ces articles.

### § 3 - Déménagement et travaux

#### Article 8

Le propriétaire ou l'occupant qui envisagent un déménagement ou des travaux de transformation aux parties privatives devra en avertir le gérant en temps utile.

Celui-ci prendra toutes mesures telles que les déménagements se fassent dans les meilleures conditions pour la tranquillité générale, la sécurité et la sauvegarde de la chose commune. Il pourra notamment imposer des jours et heures.

Le propriétaire sera personnellement responsable des dégâts survenant à la chose commune par le fait du déménagement ou de l'emménagement qu'il effectue ou qu'effectue son locataire.

### § 4 - Ascenseur

#### Article 9

L'usage de l'ascenseur sera réglé par l'assemblée générale qui le concerne à la simple

majorité des voix.

§ 5 - Services communs

Article 10

Les services communs d'entretien des parties communes et de fonctionnement sont organisés par le gérant selon les directives de l'assemblée générale.

Section 6 - Gérance

§ 1er - Généralités

Articles 11

Le règlement de statut réel détermine les pouvoirs et les fonctions du gérant.

Il prévoit la possibilité de l'instauration d'un conseil de gérance, laissant à l'assemblée le soin de définir les pouvoirs spéciaux de ce conseil.

§ 2 - Conseil de gérance

Article 12

Tout propriétaire peut exiger l'instauration d'un conseil de gérance composé et fonctionnant selon les dispositions de l'article 101 du règlement de statut réel.

Aussi longtemps que l'assemblée ne pourra être composée d'un nombre suffisant de participants pour permettre l'instauration d'un conseil de gérance, chaque propriétaire, nanti des pouvoirs requis pour participer à une assemblée générale, la qualité pour exercer individuellement les fonctions dévolues au conseil de gérance par l'article 101 du règlement de statut réel, telles notamment la surveillance de la gestion du gérant, l'examen des comptes, la convocation de l'assemblée générale par suite de la carence du gérant.

---

Mention d'annexe

Telles sont les dispositions arrêtées par L'IMMOBILIERE BAJART pour former le REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR de l'immeuble divisé sis à SAMBREVILLE-Auvelais, rue Radache, pour être, à ce titre, annexé à l'acte de base reçu ce jour par le notaire Remi CAPRASSE de résidence à AUVELAIS, mais qui ne sera pas transcrit en même temps que l'acte de base dont il fait partie.

En foi de quoi, après lecture faite, le représentant de la dite société a signé le présent règlement avec Nous, Remi CAPRASSE, notaire, qui l'avons annexé à l'acte susévoqué.

---

Document enregistré comme annexe à Fosses-la-Ville le 29 mars 1993, volume 91, folio 52, case 21, deux rôles, sans renvoi, reçu : sept cent cinquante francs, signé : Le Receveur, Pour le Receveur, le Vérificateur J.-L. Halloin.

1

**CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS**  
devant régir les ventes  
sur plan

à consentir dans l'immeuble dénommé  
**LA CAMPAGNE**

sis à **SAMBREVILLE AUVELAIS**, rue Radache, numéros 24/26

---

1. La société anonyme "IMMOBILIERE BAJART", dont le siège social est établi à FLOREFFE, rue Riverre, Zoning Industriel.

Inscrite au registre du commerce de Namur sous le numéro 40.719.

Ici représentée par deux administrateurs :

1. Monsieur Joseph BAJART, administrateur-délégué, demeurant à Namur (Wépion), rue de l'Eglise, 11.

2. Monsieur Jean Pol BAJART, administrateur-délégué, demeurant à Namur (Wépion), rue Tienne aux Pierres, 152.

en application de l'article 18 de ses statuts sociaux.

Société dénommée indifféremment aux présentes, le VENDEUR, le PROMOTEUR-  
VENDEUR,

Et

2. la société anonyme "ENTREPRISES BAJART "

dont le siège social est établi à 5150 FLOREFFE, Zoning industriel, rue Riverre, 1,

Inscrite au registre du commerce de Namur sous le numéro 5688  
et immatriculée à la T.V.A. sous le numéro 415.486.929.

Ici représentée par deux administrateurs :

1. Monsieur Joseph BAJART, administrateur-délégué, demeurant à Namur (Wépion), rue de l'Eglise, 11.

2. Monsieur Jean Pol BAJART, administrateur-délégué, demeurant à Namur (Wépion), rue Tienne aux Pierres, 152.

en application de l'article 18 des statuts sociaux.

Société dénommée indifféremment aux présentes, le CONSTRUCTEUR,  
l'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL,

En prévision des ventes à consentir par elles des parties privatives et des quotités des parties communes y rattachées relativement au complexe immobilier à locaux multiples, dénommé Résidence LA CAMPAGNE, en construction sur terrain sis à SAMBREVILLE-Auvelais, rue Radache, numéros 24 et 26, paraissant cadastré ou l'ayant été section F numéro 244/F/12 et partie du numéro 243/L10 d'une contenance d'après mesurage de 26 ares 14 centiares 50 décimètres carrés.

l'IMMOBILIERE BAJART en accord avec les ENTREPRISES BAJART,  
entend déterminer par le présent document destiné à être annexé à l'acte de base du dit complexe,

les conditions de ces ventes contenant engagement de construire aussi longtemps que les constructions ne seront pas entièrement achevées, conditions auxquelles le vendeur en accord avec l'entrepreneur général, se réserve d'apporter librement et de sa seule initiative toutes modifications qu'il jugera opportunes, sans préjudice aux droits acquis par les tiers.

Limites d'application

Sauf dispositions contraires des contrats particuliers de vente incompatibles avec les dispositions ci-après arrêtées, les ventes seront régies par les conditions du présent cahier des charges.

A ce titre seront considérées comme dispositions particulières pour l'application de la règle tracée à l'alinéa qui précède, les dispositions du " Cahier des charges de la construction " annexé à l'acte de base de la résidence LA CAMPAGNE ainsi que le précise la Section 3 du Chapitre II de cet acte.

CONDITIONS DES VENTES

Sous les réserve dites, les conditions des ventes sont arrêtées comme suit :

Section 1 - GÉNÉRALITÉS

a. Qualification

Dans le présent document, complétant le Chapitre VI de l'acte de base, l'IMMOBILIÈRE BAJART est indifféremment qualifiée tour à tour de vendeur ou de promoteur-vendeur, les ENTREPRISES BAJART sont qualifiées de constructeur ou d'entrepreneur général.

b. Nature des contrats

Sauf dispositions des contrats particuliers de vente incompatibles avec les dispositions ci-après, aussi longtemps que les constructions ne seront pas terminées, les contrats de ventes d'éléments privatifs dans le complexe immobilier seront des contrats de vente de choses futures en ce qui concerne les constructions et le parachèvement restant à réaliser à ce moment.

En tant que les contrats de vente concernent des constructions restant à établir au moment de leur conclusion, ils engagent solidairement les sociétés anonymes "IMMOBILIÈRE BAJART" et "ENTREPRISES BAJART" spécialement en ce qui concerne la garantie d'achèvement, les ENTREPRISES BAJART ayant seules qualité d'entreprise agréée au sens de l'arrêté royal du vingt-neuf mars mil neuf cent quarante-sept ci-après évoqué.

*En tant que les contrats de vente concernent des éléments privatifs*

c. Transfert de droits

Par le contrat de vente, les droits du promoteur sur le sol et sur les constructions existantes, afférents aux éléments privatifs et communs construits sont immédiatement transférés à l'acquéreur.

d. Transfert de la propriété et des risques

L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction.

Le transfert des risques visés par l'article 1788 du code civil et, le cas échéant, de ceux visés par l'article 1789, ne s'opérera toutefois qu'à la réception provisoire des travaux.

e. Responsabilité du vendeur

Le vendeur est solidairement responsable avec l'architecte et les

entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du code civil.

La garantie due par le vendeur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs de l'appartement. L'action ne peut toutefois être exercée que contre le vendeur originaire.

Le délai de dix ans visé aux articles 1792 et 2270 du code civil ne prend cours qu'à dater de la réception provisoire.

#### f. Prix et objet

Le prix de vente sera fixé au moment de la signature de la convention de vente. Il s'entend frais d'acte et taxe sur la valeur ajoutée non compris.

Ce prix est révisible aux conditions ci-après précisées (voir lettre g. Révision du prix, ci-après).

Le prix d'un local privatif comprend, sauf indication contraire, le prix des quotes-parts du terrain rattachées à ce local, le coût de sa construction, de son équipement et de son parachèvement ainsi que celui de la construction et du parachèvement des parties communes pour les quotités qui y sont rattachées, le tout suivant les stipulations des plans et du cahier des charges annexés à l'acte de base dont le présent cahier des charges constitue un élément.

Cependant, en vertu de conventions particulières, il se pourrait que tout ou partie de l'équipement et du parachèvement de parties privatives vendues soient réservés par l'acquéreur. Dans cette hypothèse, il en sera fait mention de manière précise dans la convention et dans l'acte notarié de vente et le prix de la vente sera fixé en fonction de ces réserves.

Tout projet modificatif devra être soumis pour approbation à l'entrepreneur général, à l'architecte et à l'ingénieur chargé des études de béton.

#### g. Révision du prix

La convention de vente exprimera le prix total (terrain et construction) à la date de la signature de la convention.

Celle-ci indiquera en outre la partie de ce prix correspondant au coût des quotes-parts du terrain rattachées aux parties privatives acquises.

La différence entre le prix total et le coût des quotes-parts du terrain constitue le prix du bâtiment ou de la construction.

Le prix du bâtiment ou de la construction est, jusqu'à quatre-vingts pour cent (80 %), sujet à révision en raison des fluctuations des salaires et des charges sociales y afférentes, et en raison des fluctuations du prix des matériaux, matières ou produits utilisés ou mis en oeuvre dans la construction.

Il est renvoyé aux dispositions de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, portant exécution de la loi du sept juillet mil neuf cent septante et un relative à la vente d'habitations à construire, pour ce qui concerne la définition des fluctuations de salaires et charges sociales et des fluctuations des prix des matériaux, produits et matières utilisés ou mis en oeuvre dans la construction.

La révision est appliquée lors de chaque tranche de paiement et les sommes à payer sont déterminées par l'application au montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux proprement dits, établi sur la base de la convention, de la formule suivante :

$$p = P \left( a \frac{3}{3} + b \frac{1}{1} + c \right)$$

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

Dans la formule de révision, le terme " $a \frac{3}{3}$ " est basé sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manœuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux Publics. Dans ce terme " $s$ " est le salaire horaire moyen en vigueur à la date de la signature du compromis et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux Publics à la même date, et " $g$ " est le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le Ministère des Travaux Publics au même moment.

Les termes "i" et "I" intervenant dans le paramètre " $b \frac{1}{1}$ " représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Leur valeur est établie mensuellement.

"I" est cet indice en vigueur à la date de la signature du compromis;  
"i" est cet indice enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande de paiement partiel.

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

Les valeurs attribuées aux différents paramètres ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.

La formule de révision se résout de la façon suivante : chacun des rapports  $\frac{3}{3}$  et  $\frac{1}{1}$  est réduit en un nombre décimal comprenant au maximum cinq décimales dont la cinquième est majorée de 1 (un) si la sixième est égale ou supérieure à cinq.

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

Dans la formule de révision admise pour les ventes à intervenir, les paramètres a, b et c ont respectivement la valeur forfaitaire de :

- en ce qui concerne le paramètre "a" : 0,5 (cinq dixièmes)
- en ce qui concerne le paramètre "b" : 0,3 (trois dixièmes)
- en ce qui concerne le paramètre "c" : 0,2 (deux dixièmes)

ce qui tient compte du fait que le prix du bâtiment ou de la construction ne peut être sujet à révision qu'à concurrence de quatre-vingts pour cent maximum.

#### h. Action vis-à-vis du vendeur

Il n'existe aucune solidarité active entre les acquéreurs vis-à-vis tant du vendeur que du constructeur, en ce sens qu'ils ne pourront, en aucune circonstance, diriger contre le vendeur ou contre le constructeur une action commune pour des questions relatives aux parties privatives acquises par chacun d'eux séparément.

i. Sous-traitance

Il n'existe aucun lien de droit entre les acquéreurs d'une part et les entrepreneurs et sous-traitants d'autre part, auxquels le vendeur ou l'entrepreneur général confieraient l'exécution matérielle de travaux.

j. Modification au bien vendu

Les biens privatifs acquis seront exactement décrits au moment de la conclusion de la vente. Y seront notamment précisées les modifications éventuelles intérieures à ces biens ou relatives à l'incorporation de tout ou partie d'autres biens privatifs.

En effet, dans la mesure où la chose serait réalisable, et pendant la durée de la construction, le vendeur pourra apporter toutes modifications à la consistance des biens privatifs pour répondre aux convenances des acquéreurs.

La composition des biens privatifs avec les quotités y afférentes dans les parties communes ne se trouveront donc définitivement fixées que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition du futur propriétaire.

Section 2 - MODIFICATIONS EN COURS DE TRAVAUX

Les acquéreurs auront la faculté de faire apporter des modifications dans les parties privatives durant l'exécution des travaux en se conformant au règlement de copropriété et aux modalités ci-après stipulées.

De même, les divers copropriétaires des parties communes de l'immeuble, agissant conformément au règlement de copropriété, peuvent demander d'apporter des modifications aux parties communes.

Dans les deux cas, les parties devront se mettre d'accord par écrit sur l'objet des modifications, leur coût et le retard que l'exécution de ces modifications entraînera, sur la diminution ou l'augmentation du prix.

Le vendeur peut refuser toute suppression excédant cinq mille francs par partie privative qui lui serait demandée.

Les modifications demandées ne pourront nuire ou porter préjudice à la solidité de la construction. Elles seront gratuites pour autant qu'elle n'entraînent pas le vendeur à des frais ou dépenses supplémentaires.

Dans le cas contraire, elles feront l'objet d'une facture séparée qui sera établie conformément à la remise de prix adressée par le vendeur à l'acquéreur et acceptée par ce dernier.

A défaut d'accord sur cette remise de prix, les travaux se poursuivront suivant le cahier des charges.

Quand aucune instruction n'est donnée par l'acquéreur, les travaux sont toujours exactement exécutés suivant le programme standard.

L'ordre d'exécution des modifications devra toujours être envoyé au vendeur au moins trente jours avant la date prévue pour l'exécution du travail, afin que toutes les dispositions utiles puissent être prises.

Si l'acquéreur voulait encore faire des modifications avec un préavis moindre que les trente jours prévus, il lui serait donné satisfaction dans la mesure du possible et dans ce cas, il serait procédé de la même manière.

Il faudra donc obligatoirement un écrit demandant la modification et une

remise de prix acceptée par l'acquéreur.

Les travaux supplémentaires feront l'objet d'une facture séparée qui sera mise en recouvrement avant l'exécution des travaux. Elle devra être réglée immédiatement par l'acquéreur, faute de quoi ces travaux ne seront pas exécutés.

Le vendeur pourra toujours s'opposer à ce que des modifications, travaux ou fournitures soient exécutés ou effectués par des entrepreneurs étrangers au bâtiment, et pour le cas où il l'accepterait, ces travaux ne seraient couverts ni de la responsabilité ni de la garantie de l'architecte ni de l'entrepreneur général.

En aucun cas, les modifications projetées ne pourront retarder l'avancement des travaux, à défaut d'accord formel en temps utile, ceux-ci seront poursuivis comme il avait été primitivement prévu.

### Section 3 - OBLIGATIONS DES ACQUÉREURS

Les obligations des acquéreurs sont notamment les suivantes :

A. Mettre à la disposition de l'entrepreneur général les parties privatives et les quotes-parts indivises du terrain et des constructions communes déjà érigées dont ils seront devenus propriétaires par l'acquisition qu'ils en auront faite, et ils prêteront leur concours chaque fois qu'ils en seront requis même par simple lettre.

B. Payer le prix aux conditions suivantes :

1. Les acquéreurs devront payer le prix convenu aux époques prévues dans la convention particulière de vente.

2. En cas de retard de paiement, l'intérêt courra de plein droit et sans mise en demeure au profit du vendeur au taux d'escompte dit "pour toutes autres traites et promesses" de la Banque Nationale de Belgique, majoré de quatre et demi pour cent, net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

3. De plus, après une mise en demeure par exploit d'huissier de justice restée infructueuse pendant huit jours, l'acquéreur défaillant devra un intérêt sur la totalité du prix restant dû, même si les travaux ne sont pas terminés. L'intérêt sera celui prévu à l'alinéa précédent et courra à l'expiration du délai de huit jours à dater de la mise en demeure.

Le tout, sans préjudice à tous autres recours tels la résolution de la vente ou la revente sur saisie-exécution immobilière.

4. Les factures établies sont exigibles dans les quinze jours de leur envoi, en mains du vendeur..

5. Les factures étant en principe établies et exigibles suivant l'état d'avancement des travaux de construction, la question de fait de l'état d'avancement des travaux sera réglée sur simple certificat de l'architecte auteur des plans et du cahier des charges.

En cas de contestation, le certificat sera confirmé par un architecte désigné endéans les quarante-huit heures par la chambre arbitrale du bâtiment compétente pour l'arrondissement de Namur.

6. Tous les paiements doivent être faits au vendeur ou à son mandataire en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique ou à un compte financier à indiquer par lui.

7. En cas de retard de paiement, le délai d'achèvement des parties privatives du retardataire pourra être prorogé d'un délai proportionnel, sans préjudice à tous autres droits, c'est-à-dire d'un nombre de jours égal à celui du retard apporté dans le paiement.

8. S'il y a plusieurs acquéreurs ayant passé commande d'un bien privatif quel qu'il soit, ceux-ci seront solidairement et indivisiblement tenus à l'exécution de leurs obligations et au paiement ainsi que leurs héritiers et successeurs à tous titres.

9. Les acquéreurs ne pourront, durant le cours des travaux jusqu'au paiement intégral, céder leurs droits sans l'autorisation de l'entrepreneur général. A défaut de cette agrégation, les cédants resteront tenus solidairement avec leurs cessionnaires.

10. Le vendeur pourra prendre inscription hypothécaire aux frais des acquéreur, dès qu'il l'estimera utile, pour tout ou partie du prix de vente non payé à l'acte authentique de vente et pour les intérêts y relatifs.

11. Si les acquéreurs désiraient, durant le cours des travaux et avant le paiement total du prix, hypothéquer les biens acquis, ils pourraient le faire mais à la condition expresse que la totalité des fonds à provenir de l'emprunt soit destinée au règlement des sommes dues au vendeur qui devra être prévenu et mis au courant des conditions dans lesquelles le bailleur de fonds mettra les sommes empruntées à la disposition de l'acquéreur et devra donner son accord écrit sur l'emprunt ou sur l'ouverture de crédit envisagés.

12. A cet effet, l'acquéreur, en contractant un emprunt ou une ouverture de crédit, s'oblige, sous peine de dommages et intérêts, à faire consentir délégation en faveur de l'entrepreneur général sur le montant des fonds à provenir de cet emprunt ou de cette ouverture de crédit, afin que ce dernier puisse, sur sa simple quittance et la production du contrat intervenu entre l'acquéreur et lui-même, toucher directement de l'organisme bailleur de fonds toutes sommes exigibles.

Si le vendeur avait pris inscription hypothécaire pour le montant des sommes lui restant dues, il pourrait consentir, moyennant les conditions ci-dessus, à céder son rang d'inscription en faveur de l'inscription à prendre au profit du bailleur de fonds.

### C. Accessoirement et complémentaiement :

Les acquéreurs ont complémentaiement les obligations suivantes :

1. - Satisfaire à toutes les obligations résultant des lois et des usages en la matière.
2. - Supporter, en dehors du prix convenu et proportionnellement à leur part dans les parties communes telles que celles-ci sont établies dans l'état descriptif de division de l'immeuble :
  1. toutes taxes et impositions mises ou à mettre sur la construction et, notamment, la taxe sur la valeur ajoutée sur le prix des constructions lors de leur facturation;
  2. Les garanties avancées et frais payés aux compagnies relativement au placement des compteurs;
  3. Toutes charges reprises au règlement de statut réel et de copropriété.
3. - Supporter les frais et honoraires et les droits de l'acte notarié d'acquisition et une participation aux frais de l'acte de base au prorata

des quotités de la copropriété générale attachées aux éléments privatifs qu'ils acquièrent.

#### Section 4 - RÉCEPTION DES TRAVAUX

##### A. GÉNÉRALITÉS

###### 1. De l'obligation de la réception - nature et objet des réceptions

Les acquéreurs doivent réceptionner les travaux.

Il y a lieu de procéder à deux réceptions des travaux : l'une provisoire, l'autre définitive.

Chacune de ces deux réceptions est de plus double quant à son objet :

- chacune des réceptions, provisoire et définitive, a pour objet les parties privatives;
- chacune des réceptions, provisoire et définitive, a également pour objet les parties communes.

###### 2. Forme et mode de réception

Les réceptions, qu'elles soient provisoires ou définitives, qu'elles portent sur les parties privatives ou sur les parties communes, ne peuvent, en principe, se faire que par un écrit dressé contradictoirement entre l'entrepreneur général, vendeur, l'architecte de l'immeuble et l'acquéreur.

L'acceptation tacite de la réception (présomption d'acceptation) ne peut se réaliser qu'aux conditions ci-après précisées et uniquement en ce qui concerne les parties privatives (voir "B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES" ci-après).

A la réception des parties communes, l'ensemble des copropriétaires de ces parties - autres que l'entrepreneur général lui-même - sera valablement représenté par un mandataire commun désigné spécialement à cet effet par l'assemblée générale des copropriétaires - autres que l'entrepreneur général - à la majorité simple.

Si l'entrepreneur général n'a pas le droit de participer à cette assemblée spéciale, il a cependant le droit de la susciter en tant qu'il serait resté copropriétaire.

Les parties à la réception ont le droit de se faire assister, à leurs frais, par un expert de leur choix.

###### 3. Refus de réceptionner les travaux ou d'accepter la réception

Le refus éventuel de l'acquéreur, des détenteurs de la copropriété ou de leur mandataire, de procéder à la réception ou d'accepter la réception, devra être notifié avec ses motifs, par une lettre recommandée adressée à l'entrepreneur général, vendeur.

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

#### 4. Effets de la réception

Nonobstant les principes relatés à la section 1 des présentes (littéra c et d) selon lesquels les droits de l'entrepreneur général, vendeur, sont transférés à l'acquéreur, dès l'instant de la vente en ce qui concerne les constructions existantes et au fur et à mesure de leur mise en oeuvre et de leur incorporation au sol et à l'immeuble en construction en ce qui concerne les matériaux, la construction reste aux risques de l'entrepreneur jusqu'à la réception provisoire (section 1 littéra d/alinéa deux).

A ce titre notamment, les effets des réceptions sont les suivants :

##### a) la réception provisoire :

- emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et dégage l'entrepreneur général, vendeur, de sa responsabilité du chef des vices apparents pour autant que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie;
- fait courir le délai de responsabilité décennale;
- fait présumer, sauf preuve contraire, que les travaux qui font l'objet de la réception se trouvaient en état de réception à la date d'achèvement réelle indiquée par l'entrepreneur général, vendeur.

##### b) La réception définitive :

- dégage la responsabilité de l'entrepreneur général, vendeur, du chef des vices quelconques, même cachés, autres que ceux visés aux articles 1792 et 2270 du code civil, relatifs à la responsabilité décennale.

#### 5. Epoque de réception

Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsqu'ils sont, dans leur ensemble, terminés, nonobstant les imperfections mineures réparables durant le délai compris entre la réception provisoire et la réception définitive, et que le bien est en état d'être utilisé conformément à sa destination.

La réception définitive ne peut avoir lieu qu'un an au moins après la réception provisoire des parties concernées. En outre, en ce qui concerne les parties privatives, leur réception définitive ne peut avoir lieu que dans la mesure où a déjà eu lieu la réception définitive des parties communes.

### B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

#### 1. En ce qui concerne la réception provisoire des parties privatives :

Sauf preuve contraire, l'acquéreur qui occupe ou utilise le bien objet de propriété privative avant sa réception provisoire, est présumé avoir accepté tacitement la réception provisoire des parties privatives qu'il occupe ou utilise.

Il est en outre renvoyé ici aux dispositions du cahier des charges de la construction dressé par le promoteur (acte de base Chapitre II, Section 3 ) spécialement en page 2 sous l'intitulé "Occupation de l'appartement" qui traite des conséquences sur la réception provisoire de l'aménagement (sans doute faut-il lire de l'emménagement) de meubles ou d'appareils et la réalisation de travaux avant la réception provisoire.

#### 2. En ce qui concerne la réception provisoire et la réception définitive des parties privatives :

L'acquéreur est également présumé accepter la réception provisoire ou la réception définitive, selon le cas, de ses parties privatives s'il laisse sans suite la requête écrite de l'entrepreneur général, vendeur, d'effectuer la dite réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que l'entrepreneur général, vendeur, lui en a fait, par exploit d'huissier, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Cette règle ne vaut que pour les réceptions des parties privatives à l'exclusion des réceptions des parties communes.

3. En ce qui concerne les réceptions provisoire et définitive des parties communes :

Si, au moment de la réception provisoire ou définitive, selon le cas, des parties communes, le vendeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

La validité de la réception provisoire ou définitive, selon le cas, des parties communes, requiert la présence de tous les copropriétaires intéressés à l'indivision que constituent les parties communes objet de la réception. Si l'un d'eux omet de comparaître dans le délai raisonnable que le vendeur lui aura fixé par exploit d'huissier, le Tribunal statuera sur la dite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

4. En ce qui concerne la réception provisoire des parties communes :

Le vendeur, se réserve le droit d'effectuer les dernières finitions aux parties communes, telles notamment les peintures, durant la période de garantie, ceci afin de limiter au maximum les dégâts dus aux aménagements.

## Section 5 - OBLIGATIONS DU VENDEUR

Outre les obligations résultant de la loi et des présentes, outre notamment les obligations de garantie faisant l'objet d'une section distincte du présent chapitre, les obligations du vendeur sont les suivantes :

A. Construire en se conformant aux plans et à la description des travaux relatés au présent acte de base et dans ses annexes suivant les explications y données. Le vendeur devra notamment se conformer aux indications et conditions du permis de bâtir annexe.

Le tout sauf à opérer les modifications que le présent document autorise (voir à ce sujet notamment la section 2 "MODIFICATIONS EN COURS DE TRAVAUX A LA DEMANDE DE L'ACQUEREUR", et la section 7 "MODIFICATIONS DE LA CONSTRUCTION PAR LE VENDEUR").

B. Terminer les travaux dans le délai convenu. A ce titre :

1. Le délai d'achèvement des travaux de gros œuvre et des parties privatives sera fixé par l'acte de vente.

2. Ce délai d'achèvement sera prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure; il est convenu que parmi ces cas, il y aura conventionnellement la grève générale ou partielle, le lock-out, la guerre, les troubles et tous autres événements indépendants de la volonté de l'entrepreneur général.

Cette énonciation n'est pas limitative, il sera fait application à la matière de la législation et de la jurisprudence en vigueur au Ministère des Travaux Publics.

3. Ce délai sera également prolongé proportionnellement à l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés à l'entrepreneur général dans les parties privatives ou dans les parties communes.

4. Pour établir le nombre de jours perdus, il sera tenu, dans les bureaux des travaux ou dans les bureaux de la société, un livre indiquant le nombre de jours perdus et la cause du retard.

Ce livre pourra être consulté par les propriétaires pendant les heures d'ouverture de ces bureaux; les propriétaires pourront y consigner leurs observations sous peine de forclusion.

5. En cas de retard dans le délai d'achèvement, éventuellement prolongé comme dit plus haut, l'entrepreneur général, vendeur, devra payer, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité fixée à l'acte de vente.

## Section 6 - GARANTIES

### a) Garanties de l'entreprise

1. Jusqu'à la réception provisoire, les risques visés à l'article 1788 du code civil et, le cas échéant, à l'article 1789 du code civil, sont à charge de l'entrepreneur dans la mesure où la perte de la chose provient de vices apparents.

2. Jusqu'à la réception définitive, l'entrepreneur général assume les risques visés par les mêmes articles mais dans la mesure où la perte de la chose est imputable à des vices cachés.

3. Après la réception définitive, l'entrepreneur général et l'architecte ne seront plus responsables vis-à-vis des copropriétaires que dans les termes prévus aux articles 1792 et 2270 du code civil, le délai de la responsabilité décennale commençant à dater de la réception provisoire.

4. L'examen, l'agrément des plans et la description des travaux ainsi que la réception par les acquéreurs n'ont point pour effet de dégager l'entrepreneur général et l'architecte de la responsabilité qui leur est imposée par la loi.

5. L'entrepreneur général remettra au gérant de l'immeuble les garanties électriques, de chauffage, d'imperméabilité des toitures, et caetera. De ce fait, les copropriétaires seront expressément subrogés dans tous les droits du vendeur vis-à-vis des entrepreneurs et divers sous-traitants.

### b) Garanties d'achèvement et cautionnement

L'entrepreneur général, les ENTREPRISES BAJART, ont été agréées, conformément aux dispositions de l'arrêté-loi du trois février mil neuf cent quarante-sept et de l'arrêté du Régent du vingt-neuf mars mil neuf cent quarante-sept, pour exécuter des travaux offerts par l'Etat ou financés par lui, en classe 7 (travaux jusqu'à un montant de deux cent quinze millions de francs par chantier) dans la catégorie D (travaux de bâtiment).

Cette agrément a été inscrite au répertoire des agrémentations sous le numéro 1074 et lui a été délivrée en dernier lieu le vingt-sept juillet mil neuf cent nonante-deux par le Ministre des Travaux Publics.

Conformément à l'article douze, premier alinéa, 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), l'entrepreneur général est tenu de constituer un cautionnement aux conditions déterminées par les dispositions ci-après reproduites de l'arrêté royal d'exécution du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, à savoir :

"Article 3. Le montant du cautionnement visé à l'article 12, alinéa "premier, de la même loi est égal à cinq pour cent du prix du bâtiment, "arrondi le cas échéant au millier de francs supérieur. "Le cautionnement est constitué auprès de la Caisse des Dépôts et "Consignations, soit en numéraire, soit en fonds publics, soit sous "forme de cautionnement collectif conformément à l'arrêté royal du onze "mars mil neuf cent vingt-six, autorisant les entrepreneurs, les "concessionnaires et les adjudicataires de travaux d'utilité publique "à user par l'intermédiaire des sociétés agréées à cette fin, d'une "garantie solidaire et collective, soit sous forme de cautionnement "global, conformément à l'arrêté ministériel du vingt-trois janvier mil "neuf cent trente-sept relatif au cautionnement global.

"Dans les trente jours à dater de la convention, le vendeur ou "l'entrepreneur justifie auprès de l'acheteur ou du maître de l'ouvrage "de la constitution du dit cautionnement en produisant l'avis signé par "la Caisse des Dépôts et Consignations.

"En cas de retard dans l'exécution ou en cas d'inexécution totale ou "partielle de la convention, imputable au vendeur ou à l'entrepreneur, "l'acheteur ou le maître de l'ouvrage peut prélever sur le montant du "cautionnement, les sommes dues pour le préjudice subi.

"Le cautionnement est libéré par moitiés, la première à la réception "provisoire, la seconde à la réception définitive selon les modalités "fixées à l'alinéa suivant.

"Dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le vendeur "ou l'entrepreneur, et sans préjudice de l'alinéa quatre du présent "article, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage donne mainlevée à la "Caisse des Dépôts et Consignations, pour la première ou la seconde "moitié du cautionnement selon le cas. A l'expiration de ce délai de "quinze jours, le vendeur ou l'entrepreneur a le droit, à titre "d'indemnité, due par l'acheteur ou le maître de l'ouvrage, à un "intérêt, au taux légal, sur le montant du cautionnement dont il n'a pas "été donné mainlevée."

## Section 7 - MODIFICATIONS DE LA CONSTRUCTION PAR LE VENDEUR

### GÉNÉRALITÉS

Tant que l'édifice ne sera pas entièrement terminé, sa définition n'existe qu'à l'état de projet.

Pour concrétiser ce projet à l'égard des futurs intéressés à la construction, le promoteur-vendeur, a fait établir divers documents à cette fin. Parmi ces documents figurent les plans dressés par les architectes Guy SOMVILLE et Adamo PROSCIUTTI, le cahier des charges de la construction, le règlement de copropriété, notamment le règlement de statut réel en ce qu'il décrit les éléments ou parties de la construction et les quotités des choses communes se rattachant aux parties privatives.

Ces documents sont déjà annexés aux présentes. La réalisation de l'édifice sur base de ces documents est, en principe, immuable.

Toutefois, le vendeur se réserve d'apporter certaines modifications au projet tel que défini par les documents annexes, dans les limites et aux conditions précisées au présent acte et que le présent chapitre tente de récapituler.

### MODIFICATIONS AUX PLANS

Le vendeur se réserve de modifier les plans tels qu'établis par les architectes et annexés à l'acte de base en vue d'assurer une exécution conforme aux règles de l'art et aux exigences de l'urbanisme, comme aussi en vue d'améliorer ou de faciliter l'exécution ou l'usage des parties communes.

Ces modifications ne pourront en tout cas nuire en rien à la structure

et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des propriétaires. Elles ne pourront avoir pour effet de diminuer le cube ou la surface des éléments privatifs déjà vendus.

Les cotes et mesures indiquées sur les plans ci-annexés ne sont données qu'à titre indicatif. Toutes différences en plus ou en moins entre les mesures réelles et celles indiquées aux plans ne donneront lieu à aucune indemnité de part ni d'autre, à condition cependant que la différence de surface à en résulter n'excédât pas un/vingtième de la superficie vendue telle qu'elle résulte des plans. Au cas où cette différence excéderait un/vingtième, une indemnité proportionnelle à cette différence, mais compte non tenu du vingtième toléré, viendrait en déduction du prix à payer par l'acquéreur à la société comparante.

#### MODIFICATIONS DES PARTIES COMMUNES

Pendant la durée de la construction, le vendeur se réserve le droit de modifier les parties communes mais uniquement en vue d'assurer une exécution conforme aux règles de l'art ou de l'urbanisme ou encore d'apporter des modifications qui sont de nature à améliorer ou à faciliter l'exécution ou l'usage de ces parties communes.

#### MODIFICATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES

Le vendeur pourra également modifier les parties privatives à l'intérieur d'un local privatif quelconque (appartement, emplacement commercial, salle polyvalente, cave ou garage) pendant la construction de l'immeuble, en accord avec l'acquéreur et sans devoir pour autant recourir à l'intervention des autres propriétaires, les droits acquis par ces derniers ne pouvant néanmoins en quoi que ce soit être altérés par la modification envisagée.

Le morcellement ou la réunion de choses privatives constitutives des locaux privatifs tel que décrit au règlement de statut réel peut s'opérer aux conditions prévues dans ce règlement. De ce morcellement ou de cette réunion d'éléments privatifs résultera nécessairement une modification des locaux privatifs tels que décrits au règlement de statut réel et aux quotités rattachées à ces choses privatives. L'acte de vente définira les éléments constitutifs des locaux privatifs objet de la vente et précisera les quotités des choses communes rattachées au local ainsi vendu. Le nombre total des quotités des choses communes rattachées à deux ou plusieurs appartements par suite de leur division ou de leur réunion doit correspondre au nombre total de ces mêmes quotités attribuées, dans le règlement de statut réel, aux appartements concernés, tels que décrits à ce règlement.

#### MODIFICATIONS DES MATERIAUX

L'entrepreneur pourra, tout en gardant les caractéristiques essentielles de qualité des éléments mis en oeuvre et décrits au cahier des charges, y apporter les modifications éventuelles de marque et de nature des matériaux qu'il jugerait nécessaires pour rencontrer toutes les exigences techniques de construction ou marchés imprévus.

#### MODIFICATIONS AUX CONDITIONS DE VENTE

Le vendeur, promoteur-vendeur, se réserve de modifier les conditions de vente telles qu'arrêtées aux présentes, de sa seule initiative et sans

le concours de ceux qui seront devenus propriétaires dans le complexe, dans la mesure nécessaire à la mise en concordance ou à l'adaptation de ces conditions aux exigences des dispositions impératives des lois civiles actuelles et/ou futures régissant la matière des ventes d'immeubles ou de partie d'immeubles construits, à construire ou en cours de construction, ainsi qu'aux exigences ou facultés apportées ou offertes par les dispositions des lois fiscales.

Sauf le cas où les dispositions légales visées en décideraient autrement, les modifications apportées aux conditions de vente seraient sans effet sur les ventes réalisées.

#### Section 8. - BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le vendeur se réserve expressément le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique un local commun, et notamment le local prévu à cet effet en sous-sol, pour une durée maximum de nonante-neuf ans, à une société distributrice d'électricité ou tout autre organisme quelconque pour l'implantation des services d'exploitation d'électricité ou d'autres services et ce, aux clauses et conditions à convenir entre elle et ces services ou société.

Telles sont les dispositions arrêtées par le promoteur-vendeur ci-avant identifié en accord avec l'entrepreneur général également ci-avant identifié, l'un et l'autre représentés par leur mandataire ou organe qualifié signataires du présent document.

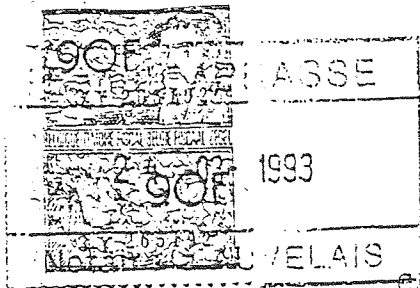
Pour le promoteur-vendeur,

Pour l'entrepreneur général,

#### Annexe

En conséquence de la réquisition qui nous en a été faite, par le représentant de l'IMMOBILIERE BAJART, Nous, Remi CAPRASSE, notaire de résidence à Auvelais, avons annexé le document qui précède à un acte de notre ministère de ce jour appelé à concourir à former l'acte de base de la Résidence "LA CAMPAGNE" à construire à SAMBREVILLE-Auvelais, rue Radache, après que le requérant et le représentant des ENTREPRISES BAJART l'aient ci-dessus signé "ne varietur" et que Nous, notaire, avons à notre tour signé sous la présente mention d'annexe après lecture faite aux soussignés.

Le document ainsi annexé sera transcrit en même temps que l'acte auquel il est rattaché.



CAHIER DES CHARGES

I. NOTES INTRODUCTIVES

- Adresse et non de l'immeuble : Immeuble "La Campagne"  
Rue Radache à AUVELAIS
- Auteur du Projet : L'Atelier d'Architecture sc  
2, rue des Bourgeois,  
6220 FLEURUS.  
Tél : 071/81.52.14
- Ingénieurs-conseils en stabilité  
et bétons armés : Monsieur l'Ingénieur MATAGNE  
à BELGRADE
- Entrepreneur général chargé de  
la coordination des travaux : Entreprise BAJART  
Zoning Industriel à 5150 FLOREFFE  
Tél : 081/44.57.02
- Acte de base et règlement de  
co-propiété : Monsieur le Notaire CAPRASSE  
Rue des Auges, 40 5700 SAMBRE-VILLE  
Tél : 071/77.19.74

II. CONDITIONS GENERALES

Préliminaires

Seuls le présent cahier des charges et les plans établis par les architectes engagent la responsabilité du promoteur quant aux travaux à réaliser dans les appartements vendus.

Les architectes pourront apporter en cours de construction les changements qu'ils jugeraient nécessaires, tant au point de vue constructif qu'esthétique ou qui seraient exigés par l'Administration.

Les marques ou types de matériaux indiqués dans ce descriptif le sont à titre indicatif et n'engagent pas définitivement la société promotrice à condition pour celle-ci, en cas de remplacement, de prévoir des matériaux d'une qualité au moins équivalente à celle annoncée.

Première feuille

*[Handwritten signature]*

4 @

## Modifications demandées par l'acquéreur

Dans sa partie privative, l'acquéreur a le droit de solliciter toute modification qu'il jugerait intéressant pour lui-même d'apporter aux ouvrages prévus afin de personnaliser le plus possible son achat ou d'y ajouter un élément de confort supplémentaire.

Les modifications ne peuvent évidemment être de nature à nuire à la stabilité de l'immeuble, ni à son aspect esthétique et pourront être refusées par l'architecte ou par le promoteur si elles mettent en causes la bonne marche des travaux, le délai d'achèvement de ceux-ci ou si elles sont demandées en retard. Pour être acceptées par la société promotrice, ces modifications devront nécessairement être signalées par écrit, soit à l'architecte dirigeant les travaux qui établira éventuellement un plan privatif particulier, soit directement à la S.A. Immobilière BAJART.

Cette dernière communiquera alors à l'acquéreur les changements de prix éventuels et celui-ci devra les approuver pour rendre les modifications effectives.

Aucun travail supplémentaire, ni aucune modification ne seront réalisés par la société promotrice tant qu'elle n'aura pas reçu de l'acquéreur une commande écrite.

Les acquéreurs s'interdisent de commander directement quelque travail que ce soit aux sous-traitants ou ouvriers employés sur le chantier.

Afin de faciliter l'organisation administrative de la promotion, il est décidé que les coûts éventuels des travaux supplémentaires ou modifications seront facturés aux acquéreurs de la manière suivante, quel que soit le moment où ces travaux auront lieu :

- 50 % à la fin de la maçonnerie en élévation
- 50 % à la fin des travaux (pose des appareils sanitaires)

### Suppression de travaux

Sauf convention contraire entre le promoteur et l'acquéreur, aucun travail ne pourra être retiré de l'entreprise générale et confié à des corps de métier autres que ceux choisis par le promoteur.

### Occupation de l'appartement

La réception provisoire de l'appartement se fera avant l'occupation. L'aménagement par l'acquéreur de meubles ou d'appareils, la réalisation de travaux par celui-ci avant cette date (tels que peintures ou autres...) sera considérée comme réception provisoire.

Dans ce cas, l'acquéreur déclare prendre possession d'un appartement en parfait état et aucune réclamation ne pourra être émise par lui.

Il ne sera en aucun cas fait droit aux dommages causés aux pavements, menuiserie, plafonnage, appareils sanitaires, ... après aménagement par l'acquéreur ou par un tiers le représentant.

Les clés seront remises à l'acquéreur dès que celui-ci aura réglé à la société promotrice l'entièreté du prix de l'appartement sauf déduction de la somme prévue dans l'acte de base pour la finition des parties communes et la tranche de paiement (5 %) relative à la réception provisoire.

Cette remise de clés pourra donc se faire soit à la réception provisoire, soit après celle-ci.

*Ancienne  
feuille*

*2 A.A.*

*4*

*1*

Raccordements extérieurs

Les frais de raccordement de l'immeuble aux divers réseaux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de télédistribution, de placement et d'ouverture des différents compteurs particuliers sont à charge de l'acquéreur comme il est dit à l'acte de base. Les frais seront avancés par la société promotrice qui les facturera aux acquéreurs pendant le parachèvement du bâtiment.

Visite de chantier

L'acquéreur ou ses délégués qui seraient victimes d'un accident lors d'une visite du chantier, visite accompagnée d'un représentant du promoteur ou pas, seront sans recours contre le promoteur quelles que soient les causes de l'accident.

Délai d'exécution

Le début des travaux est fixé au 01-03-92.

Ils seront terminés au plus tard deux cent cinquante jours ouvrables à partir de cette date.

Aucune réclamation ne pourra être formulée vis-à-vis de la société promotrice si celle-ci commence les travaux plus tôt et les termine dans un délai plus court.

Prévention contre l'incendie

La société promotrice s'efforcera de respecter en tous points les critères imposés par le corps des sapeurs pompiers de la commune où sera érigé l'immeuble.

Elle exige de ses acheteurs qu'ils n'entreprennent personnellement aucune transformation qui pourrait, d'une manière ou d'une autre, aller à l'encontre des impositions précitées.

Frais de pré-chauffage

Avant la fin complète des travaux de finition dans les parties privatives, pour des nécessités d'essais ou pour des impératifs climatiques, le promoteur mettra en route l'installation de chauffage, ceci avant ou après la réception provisoire. Les frais relatifs à ce pré-chauffage seront à charge des copropriétaires et seront répartis par le syndic après occupation de l'immeuble.

Décorations privatives

Au moment de la prise de possession par l'acquéreur de son appartement, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement éventuel du bâtiment.

En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré par courant d'air ou par surchauffe. Des fissures d'enduits ou des retraits de menuiserie peuvent donc se produire après un laps de temps plus ou moins long.

Ces fissures et retraits seront réparés par le promoteur durant la période de garantie. Toutefois, la restauration des peintures, papiers peints ou autres préjudices ne peuvent lui être imputés.

Troisième  
feuille

LRF (i)

3 R

Il est donc conseillé aux acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux de décoration coûteux la première année de l'occupation de l'appartement.

En ce qui concerne le garnissage des fenêtres, il est également conseillé aux acquéreurs de ne rien entreprendre avant la première assemblée générale des co-propriétaires, celle-ci décidant généralement d'imposer une teinte uniforme aux rideaux ou autres garnitures à placer aux fenêtres de la façade principale de manière à soigner l'aspect esthétique du bâtiment. Bien entendu, les fenêtres peuvent rester sans garnitures.

Choix de certains matériaux

La société promotrice préviendra en temps utile les acquéreurs des différents choix à effectuer. Ils se feront en général au bureau ou au magasin du sous-traitant concerné de manière à permettre à l'acquéreur d'effectuer ce choix dans les meilleures conditions possibles.

III. DESCRIPTION DES TRAVAUX ET DES MATERIAUX EMPLOYES POUR LA CONSTRUCTION DU BATIMENT.

A. Gros-oeuvre

1 Terrassements

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblais à descendre jusqu'au bon sol quelle que soit la nature du terrain. Ils comprennent également les remblais. Les terres en excédent seront évacuées.

2 Fondations

Les fondations seront exécutées suivant les directives exclusives du bureau d'ingénieur-conseil chargé de l'étude des travaux de béton et sous sa responsabilité. Elles sont à adapter à la nature du sol de manière à assurer au bâtiment une parfaite stabilité, soit par semelles, radier, puits pieux forés ou battus...

3 Béton armé

L'étude des bétons armés est confiées au bureau technique susdit. Le béton armé sera conforme aux conditions reprises aux cahiers des charges du Ministère des Travaux Publics ainsi qu'aux instructions relatives aux ouvrages en béton armé publiées par l'Institut Belge de Normalisation.

4 Structures

Le bâtiment s'exécutera comme suit :

1°) une structure en béton armé et en maçonnerie portante

*quatrième  
feuille*  
*BTS 07*  
*9*

- 2°) en sous-sol, les maçonneries seront réalisées soit en blocs de béton lourds soigneusement rejointoyées à l'intérieur.  
L'extérieur des murs contre les terres recevra une protection contre l'humidité.
- 3°) au rez-de-chaussée et aux étages, les maçonneries comprennent un parement extérieur (briques de format et de teinte à choisir par l'Architecte, béton architectonique ou béton lisse, pierres naturelles ou reconstituées, enduisages,...) relié par des crochets à un mur intérieur constitué de blocs de béton lourds (ou d'argex suivant le cas).  
Un isolant de 4 cm d'épaisseur (type isover mupan) sera placé entre ces deux murs.
- 4°) Les murs intérieurs portants seront réalisés soit en blocs de béton lourds soit en blocs d'argex identiques ou pas à ceux employés pour la partie intérieure des murs extérieurs (argex, Ytong, Bims, terre cuite,...)
- 5°) Les cloisons intérieures non portantes seront réalisées en blocs de béton lourds ou d'argex.

#### 5 Couverture des toitures, terrasses

-----

Les toitures seront à versants ou en plate-forme selon les bâtiments.

En cas de plate-forme, elles seront constituées de feuilles d'étanchéité croisées et soudées avec couche de protection anti-solaire (aluminium ou ardoisée) posées sur un béton de pente isolant ou directement sur l'isolation suivant la nature du support de la plate-forme.

En cas de toitures à versants, elles seront recouvertes d'ardoises artificielles de format 60/30 ou 40/20 et de ton à définir par l'architecte, y compris une sous-toiture et tous les accessoires nécessaires à une étanchéité parfaite.

Dans les deux cas, les toitures seront parfaitement isolées au moyen de produits tels que laine minérale, mousse de polyuréthane,...

Les charpentes seront réalisées en bois ler choix charpente, complètement traités et protégés contre toute dégradation.

Toute la zinguerie sera réalisée en zinc VM n°14 sauf toutes les descentes qui pourront être réalisées éventuellement en zinc VM n° 12 ou en plastique.

#### 6 Egouts

-----

Le réseau d'égouttage sera réalisé en matière plastique spécialement conçue pour ce type de destination.

En sous-sol, il pourra être enterré ou aérien selon les possibilités de raccordement à l'égout public.

*imprimé  
feuille*

*RF 17*

*1 1*

Les pentes nécessaires seront indiquées par l'architecte en cours de travaux de manière à permettre une évacuation parfaite.

Les chambres de visite seront maçonnées en 20 cm d'épaisseur ou préfabriquées, cimentées et profilées intérieurement. Elles seront munies d'un double couvercle en fonte protégé par une couche de peinture anti-rouille.

Le raccordement à l'égout public s'effectuera selon les directives de l'Administration Communale.

## 7 Isolation phonique

-----

Ce point est particulièrement important dans une construction où divers propriétaires doivent cohabiter et le promoteur s'efforcera, d'une manière propre à chaque immeuble, de mettre en oeuvre les techniques les plus modernes afin de soigner cette isolation.

Dans tous les immeubles, l'acquéreur bénéficiera des réalisations suivantes :

- a) une chape flottante sera posée sur le béton séparant chacun des niveaux d'étage. Cette chape sera constituée d'une isolation de  $\pm 3$  cm en sonotherm (ou en produit similaire) avec remontée en plinthes par roofing ou frigolit ou similaire plus une chape au sable de Rhin ou un carrelage.
- b) Les murs séparatifs d'appartements seront isolés, partiellement ou totalement selon la disposition des pièces et les nécessités, au moyen de plaques gyproc (ou similaire) simples ou intimement liées à un isolant phonique. S'ils sont réalisés en blocs isolant, aucune isolation supplémentaire ne sera prévue.
- c) Les gaines seront conçues par l'Architecte en tenant compte des impératifs d'isolation phonique de l'immeuble.  
Un bouchon de mousse de polyuréthane ou autre pourra être créé à chaque niveau au-dessus de la dalle de béton de manière à obstruer la cheminées des gaines et à empêcher au maximum toute propagation des bruits.
- d) Le double vitrage atténuera très sensiblement les bruits venant de l'extérieur.

## 8 Isolation thermique

-----

Ce point, lui aussi, retiendra toute l'attention du promoteur.

Cette isolation thermique des appartements sera assurée grâce :

- a) emploi dans les maçonnerie tant extérieures qu'intérieures de blocs à haut coefficient d'isolation.
- b) placement de double-vitrage (thermopane par exemple) à toutes les fenêtres des locaux privés (sauf magasins).

Sixième feuille

*[Handwritten initials and marks]*

*[Handwritten marks]*

- c) chape flottante sur béton de séparation entre chaque niveau composée comme expliqué au point 7
- d) isolation de la toiture au moyen de laine de roche, laine de verre ou tous produits similaires
- e) le plus souvent possible, la maçonnerie extérieures sera du type "à carneau", c'est-à-dire qu'un vide d'air séparera le bloc intérieur du parement extérieur.

B. Parachèvement

1 Menuiserie extérieure  
-----

L'ensemble des menuiseries extérieures sera réalisé en dark red méranti, à l'exception des portes de garage. Les châssis seront munis d'une pièce d'appui spéciale avec rigole de condensation et évacuation extérieure. Ils recevront un resserrage extérieur contre les maçonneries, bétons, ... à l'aide d'un produit souple injecté (genre silicone, thiocol,...).

Les lattes à vitrage seront adaptées au type de vitrerie et fixées par clips. La quincaillerie, de bonne présentation, en métal éloxé, devra permettre le parfait fonctionnement des ensembles.

Les portes seront montées sur fortes charnières réglables et munies d'une serrure à gorge sauf celles donnant accès sur une partie privative telle que balcon, terrasse, ... qui se fermeront à l'intérieur par un loqueteau caché dans le profil.

La porte d'entrée principale de l'immeuble sera munie d'une serrure de sécurité à cylindre et d'une gâche électrique.

la forme et la teinte des garde-corps seront déterminées aux plans. Ils seront généralement en verre ou en plexiglas (reflet bronze ou autre) fixé dans des profils d'aluminium pour la façade avant, ou du type "à bareaudage", pour la façade arrière.

2 Vitrerie  
-----

Tous les vitrages des locaux privatifs en communication avec l'extérieur seront des vitrages doubles, isolants, demarque GLaverbel ou similaire (thermopanes).

Ils seront placés avec un mastic spécial pour châssis métalliques et seront judicieusement calés lors de leur placement.

Les vitrages des éventuelles parties commerciales du rez de chaussée seront des glaces polies d'une épaisseur proportionnelle à la surface des vitres.

Les vitrages des parties communes seront en verre simple ou en glace.

Septième feuille

↓ A 17

↓ Q

3 Enduits  
-----

Tous les locaux habitables seront plafonnés, sauf les cloisons en plaques de plâtre, lesquelles sont polies lors de leur finition et prêtes à être peintes ou tapissées. Quels que soient les matériaux utilisés (gyps'in, Knauf, plâtre, chaux, etc..), les travaux seront exécutés soigneusement suivant toutes les règles de l'art. Ils comprendront également tous les travaux de réfection et de réagréage après le passage des différents corps de métier.

Tous les angles saillants verticaux seront garnis d'arêtes métalliques sur une hauteur d'environ 1 m 50. Les retours des fenêtres seront également prévus plafonnés de la même manière.

Les plafonds des appartements présenteront le même aspect et seront enduits sur béton armé ou pré-dalles en couche mince (enduit dit "pelliculaire").

Sur les plafonds à ossature en bois, on clouera des plaques de fibroplâtre ou similaire qui recevront une couche de finition identique.

4 Electricité  
-----

L'installation électrique sera exécutée conformément aux lois, arrêtés, règlements en vigueur et aux conditions particulières tant techniques qu'administratives des sociétés productrices d'électricité.

La réception de l'installation sera effectuée par un organisme compétent (Vinçotte, A.I.B,...)

Cette installation sera encastrée dans tous les locaux plafonnés et apparente dans les pièces non habitables. Elle sera réalisée en tubes d'acier non isolés, à raccords lisses ou en tubes thermoplastiques souples ou rigides.

Les interrupteurs seront du type à bascule ou poussoir.

Un compteur individuel par appartement sera placé suivant les directives de la société distributrice. Les frais de fourniture et de placement de ce compteur incombent à l'acheteur.

Dans les parties communes, l'installation comprend aussi la fourniture et le placement de lampes appropriées à l'usage.

Dans chaque immeuble, il est en principe prévu :

A. Parties communes  
-----

- un nombre suffisant de points lumineux (raccordés sur boutons-poussoir avec minuterie) et de prises de courant sera réalisé de manière à procurer à l'immeuble le confort souhaitable.

Les compteurs pour les parties communes sont placés aux frais du promoteur.

Si des garages sont prévus à l'extérieur du bâtiment, leur accès sera éclairé par un ou plusieurs points lumineux, mais aucune installation n'est prévue à l'intérieur, sauf demande expresse du propriétaire.

*Neuvième feuille*  
*[Handwritten signatures and initials]*

## B. Parties privatives

- 
- séjour : 2 points lumineux (2 doubles directions)  
4 prises de courant  
1 tubage vide R.T.T (avec fil de tirage)  
1 tube vide radio + T.V. (télédistribution -avec fil de tirage)
  - hall : 1 points lumineux simple direction  
1 poste parlophone et ouvre-porte  
1 sonnerie porte d'entrée  
1 prise de courant
  - cuisine : 1 point lumineux simple direction  
1 arrivée pour éclairage plan de travail simple direction  
1 circuit cuisinière électrique avec boîtier  
3 prises de courant pour plan de travail
  - chambre : 1 point lumineux (2 doubles directions)  
3 prises de courant
  - salle-de-bain : 2 points lumineux simples bipolaires (1 mural et 1 plafonnier)  
2 prises de courant  
1 circuit pour aérateur.
  - W.C. : 1 point lumineux simple direction
  - Débarras (éventuellement) : 1 point lumineux simple direction  
1 prise de courant
  - cave : 1 point lumineux simple direction

Il est à noter que le raccordement à la terre de toutes les prises de courant est inclus dans cette installation.

Toutes les sources lumineuses pouvant recevoir un plafonnier seront équipées d'une attache servant de point de suspension.

Un interrupteur de sectionnement général de la partie privative ainsi que les fusibles desservant les appareils par ligne spéciale et les divers circuits de prise et d'allumage seront placés dans un coffret approprié situé là où il sera le moins visible.

## 5 Chauffage électrique

-----

L'installation est étudiée conformément aux prescriptions des normes belges en la matière. Les températures suivantes sont garanties dans les locaux, par une température extérieure de - 10° C. à condition que l'immeuble soit occupé :

- cuisine - chambres + 18°
- Living + 21°
- Salle d'eau + 24°

Neuvième feuille.

PF 6  
B

Les halls, W.C., dégagements et débarras étant, dans la plupart des cas, entourés de locaux chauffés, ne reçoivent pas d'appareils de chauffage propre.

Les appareils de chauffe des chambres, cuisine et bains sont du type "direct" et ont une puissance variant de 1 à 1,5 Kw suivant le cas.

Les appareils des living sont du type statique d'une puissance variant de 3 à 5,65 Kw suivant le cas.

## 6 Installation sanitaire

-----

Les tuyauteries d'alimentation seront en principe réalisées en acier galvanisé et les tuyauteries de décharge en P.V.C haute température.

La production d'eau chaude sera assurée, en principe, par un boiler de 150 L pour les appartements 2 chambres et 200 L pour les appartements 3 chambre, puissance 18 Kw.

Dans les parties communes, il sera prévu un robinet d'eau froide en sous-sol, une prise d'eau au rez-de-chaussée et une autre prise d'eau à l'extérieur (cassolette purgeable).

Les appareils sont équipés d'une robinetterie de première qualité, type GROHE ou similaire.

Ils seront de couleur blanche, modèle standard et de marque réputée.

A la demande de l'acheteur, des appareils sanitaires de la même marque (forme et type identiques) dans les teintes beige-bahama, vert-mousse, curry, bleu azur pourront être placés moyennant un supplément de douze mille francs hors T.V.A.

De même, l'acheteur aura le droit de choisir des appareils d'une autre marque, d'une autre forme, d'une autre teinte, ... Un devis particulier lui sera alors remis avant toute exécution des travaux.

## 7 Ascenseurs

-----

L'ascenseur répondra aux normes relatives à la construction de bâtiments de moins de 13 m de hauteur.

La cabine et les portes palières seront métalliques. Les portes seront équipées de ferme-porte automatique. Cette cabine sera du type "luxe" prévue en principe pour 4/5 personnes avec finition intérieure murale, éclairage, cendrier, glace, touche d'appel et de secours.

Cette cabine sera ventilée statiquement et circulera dans une gaine fermée.

L'ascenseur sera pourvu de parachutes et de seuils rétractibles ainsi que des appareils permettant un fonctionnement sans aucun danger.

Dixième feuille.

↓ PF 67

↓ C

## 8 Revêtements de sol et de murs

### A. Carrelage (collé sur chape)

- cuisine, salle-de-bain, W.C.,  
débarras, hall d'entrée :

Carrelage en grés cérame 20/20 ou 30/30 de format ou 11/24 au choix de l'acheteur, avec plinthes assorties.

Valeur prévue 1.450,- frs/m<sup>2</sup> placé

- halls communs :

Carrelage en 1/2 grés format 20/20 ou autre à choisir par l'architecte.

### B. Revêtements de sol souples

- séjours, chambres : Linoléum 2,5 mm

Ces revêtements de sol souples sont placés sur une chape dure lissée.

N.B. En ce qui concerne l'isolation, se référer au chapitre n° 7 de la partie "Gros-oeuvre".

### C. Garages, caves, locaux techniques

- béton + chape monolithe rapportée + traitement anti-poussières et anti-graisse.

### D. Revêtements sur murs

Les murs de la salle-de-bains seront revêtus sur une hauteur approximative de 1 m 40 d'un carrelage en faïences murales format 10/20 dont la couleur est laissée à l'appréciation de l'acheteur.

Une somme de 1.500,- frs/m<sup>2</sup> placé est prévue par le promoteur

## 9 Menuiserie intérieure

Les portes intérieures des appartements, y compris la porte d'entrée, seront du type à peindre avec charnières cuivrées et quincaillerie en aluminium éloxé. Elles ne comporteront pas de vitrages.

Les chambranles et ébrasement seront à peindre, adaptés au type de murs ou de cloisons, soit en bois, soit en métal.

La porte d'entrée de l'appartement sera munie d'une serrure de sûreté.

En sous-sol, les portes des caves seront fixées sur dormants et permettront une ventilations par le haut et par le bas.

*régime feuille.*

*RF 2*  
*G 17*

Les portes seront du type coupe-feu (1/2 heures) à peindre, là où elles seront imposées par le corps de pompiers responsable ou l'Administration Communale.

Le sens d'ouverture des portes sera déterminé sur les plans.

Dans les pièces où le revêtement de sol est souple, des plinthes en méranti seront prévues.

Dans le hall d'entrée, il sera installé un ensemble boîte aux lettres - parlophone.

## 10 Cuisines

Dans la plupart des immeubles, il sera prévu une installation de cuisine très complète qui pourra varier selon le type d'appartements (type Iris, couleur blanc).

Cette cuisine comprendra, en principe, outre un mobilier très complet, une hotte, frigo de bonne contenance ( $\pm 140$  l).

Ces appareils seront tous de grande marque connue sur le marché.

Autant que possible, un plan de cette cuisine sera remis à tous les acquéreurs qui conserveront le droit de refuser l'installation du bloc-cuisine précité. Une somme de trente mille francs sera alors déduite du prix de l'appartement.

En cas de changement ou de refus du bloc-cuisine et de remplacement par un autre, l'attention de l'acquéreur sera attirée sur la nécessité de bien coordonner le plan de pose de leur cuisine avec les impératifs d'installation électrique, de tuyauteries d'alimentation d'eau et de décharge.

De toute manière, le choix d'une autre cuisine devra nécessairement se faire chez le marchand désigné par le promoteur, celui-ci devant respecter les engagements prix avec ses sous-traitants avant le début des travaux.

## 11 Finition des parties communes

A. Hall d'entrée principal : Un plan particulier sera réalisé par l'Architecte de manière à y créer un cadre de qualité conforme au standing des appartements. Fonctionnel et agréable, ce hall devra être particulièrement soigné sur le plan esthétique.

B. Halls communs étages : Sol  
Carrelage 1/2 grès format 20/20 à choisir par l'Architecte.  
Murs  
Enduit et 2 couches de latex (teinte à choisir par l'Architecte)

Deuxième feuille.

RF 87

g @

Plafond  
enduisage plus peinture au latex

Une peinture mat satinée 2 couches sera placée sur la face extérieure des portes d'entrée aux appartements et sur la porte de l'ascenseur.

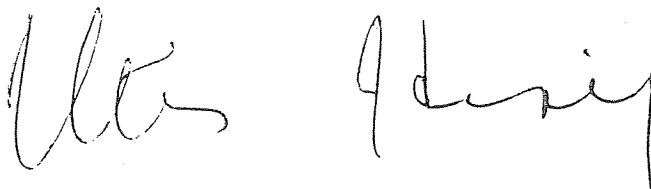
Troisième feuille. C. Cages d'escalier

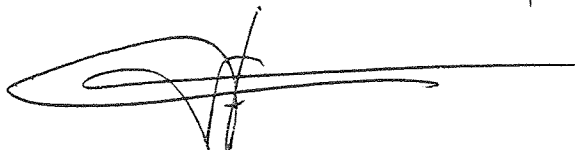
: Rampes : herse métallique et main-courante métallique peintes.  
Murs : maçonnerie en blocs parfaitement rejointoyés.

Annexé par Nous, Remi CAPRASSE, notaire à Auvelais, Commune de Sambreville, à un acte de notre ministère en date de ce jour portant établissement, à la requête de l'A.S.B.L. ASSOCIATION DES OEUVRES PAROISSIALES CATHOLIQUES DU DOYENNE D'AUVELAIS et de l'IMMOBILIERE BAJART, de l'acte de base relatif à un immeuble à appartements multiples à construire à Sambreville (Auvelais), rue Radache, après avoir été vu et examiné par les dits requérants et signé "ne varietur" par eux et Nous, notaire.

Sambreville (Auvelais), le 24 mars 1993.

 Remi Caprasse

 Ulric J. Denis



Enregistré à Fosses-la-Ville le 29-03-1993

Vol 91 F<sup>o</sup> C<sup>u</sup> 13 Toles renvoi  
Reçu Sept cent cinquante francs  
(750) Le Receveur.



Notaire Reçu  
Le Vérificateur  
J.-L. HALLOIN



A R R E T E :

Article 1er : Le permis est délivré à ~~la~~ la S.A. BAJART qui devra :

- 1°) respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du Fonctionnaire Délégué ;
- 2°) respecter les conditions prescrites par le Collège Echevinal; à savoir :  
voir note au bas de cette page \*\*

~~Article 2ème : Les travaux ou actes pour lesquels ce permis est délivré sont ceux de la~~  
x

Article 3ème : Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au Fonctionnaire Délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Article 4ème : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le Fonctionnaire Délégué du commencement des travaux ou actes, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.


Article 5ème : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

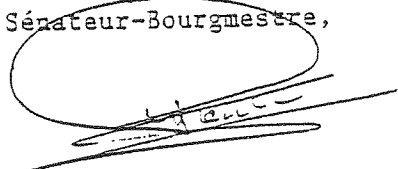
SAMBREVILLE, le 22 juillet 1991.

PAR LE COLLEGE,

Le Secrétaire Communal, f.f.

La Sénateur-Bourgmestre,

  
C. LEMIELLE

  
J. POULAIN

- (1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile.
- (2) Selon l'article 42 § 2 al. 2 du Code précité, la dérogation ne peut concerner que les dimensions des parcelles ainsi que les dimensions, l'implantation et l'aspect des bâtiments.
- (3) A biffer s'il n'en existe pas.
- (4) Le Collège ajoute, s'il y a lieu, à cet endroit, les prescriptions relatives aux matières énumérées aux articles 56, 57 et 58 du Code précité.
- (5) A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 41 § 3 du Code précité.

\*\* L'entrepreneur prendra les mesures nécessaires afin de ne pas incommoder le voisinage par les poussières émanant de la destruction et de l'évacuation des débris, et notamment prévoir la présence du service des pompiers pour l'élimination des poussières, les prestations de ces pompiers seront à charge du demandeur.



L'acte de base, avec le règlement de statut réel et le cahier des charges et conditions de vente, a été transcrit à la Conservation des Hypothèques de Namur, le 1er avril 1993, volume 11.753, numéro 16.

\*\*\*\*\*



L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-SIX,  
LE TROIS JUILLET.

Devant Maître Remi CAPRASSE, notaire à Auvelais,  
Commune de Sambreville.

ONT COMPARU :

1. L'association sans but lucratif,  
ASSOCIATION DES OEUVRES PAROISSIALES CATHOLIQUES DU  
DOYENNE D'AUVELAIS,

dont le siège est établi à Auvelais.

Association constituée sous la dénomination "Les Oeuvres Paroissiales Catholiques d'Auvelais", association sans but lucratif, suivant acte sous seing privé daté du vingt et un février mil neuf cent trente-deux, enregistré à Fosses le deux mars suivant, volume 67 folio 97, case 12, publié aux annexes du Moniteur Belge du douze mars mil neuf cent trente-deux, sous le numéro 350, et dont les statuts ont été successivement modifiés notamment par décision de l'Assemblée Générale du quatorze septembre mil neuf cent trente-sept, publiée aux annexes du Moniteur Belge du vingt-cinq septembre suivant, sous le numéro 1511 conférant la dénomination actuelle, et dont la dernière modification résulte d'une décision de l'assemblée générale en date du dix-neuf septembre mil neuf cent soixante-six, publiée aux annexes du Moniteur Belge du vingt-quatre novembre suivant sous le numéro 5411,

Ici représenté par :

1. Monsieur l'Abbé René FORTHOMME, curé-doyen, demeurant à Sambreville-AUVELAIS, rue du Pont-à-Biesmes, 2;

2. Monsieur l'Abbé Jacques DETIENNE, directeur honoraire du Collège Saint-André, demeurant à Sambreville (Tamines), rue du Collège, 12.

Agissant en leur qualité d'administrateurs de la dite association et ayant, à ce titre, pouvoir de l'engager, conformément à l'article 16 des statuts de la dite association.

Pour qui comparait :

Monsieur Jean-Pol BAJART, administrateur de sociétés, demeurant à Namur (Wépion), rue Tienne aux Pierres, 152,

agissant en vertu du mandat lui conféré aux termes de l'acte de base reçu par le notaire soussigné le vingt-quatre mars mil neuf cent nonante-trois, transcrit à la Conservation des Hypothèques de Namur, le premier avril suivant, volume 11753, numéro 16,

et qui déclare en outre se porter fort pour autant que de besoin.

Ci-après dénommée "L'ASSOCIATION".

2. La société anonyme "IMMOBILIERE BAJART"

dont le siège social est établi à 5150 FLOREFFE, Zoning industriel, rue Riverre, 1,

Première  
feuille.

179097



notamment des appartements à ériger sur un terrain situé à Sambreville première division Auvelais, à front de la rue Radache, d'une contenance d'après mesurage de vingt-six ares quatorze centiares cinquante décimètres carrés, formé de la totalité de la parcelle paraissant cadastrée ou l'avoir été section F numéro 244/F/12 et de partie de la parcelle paraissant cadastrée ou l'avoir été même section numéro 243/L/10.

Le terrain sur lequel l'immeuble est actuellement construit était la propriété de l'association sans but lucratif "ASSOCIATION DES OEUVRES PAROISSIALES CATHOLIQUES DU DOYENNE D'AUVELAIS", ici comparante, qui, aux termes de l'acte prévanté, a notamment autorisé la société anonyme IMMOBILIERE BAJART à établir sur ce terrain les constructions que celle-ci avait projetées en renonçant partiellement à l'accession.

Pour rappel, ce terrain appartenait à la dite association:

1° en ce qui concerne la partie susdécrite de la parcelle numéro 243/L/10 :

- une partie (d'une contenance d'environ vingt-cinq ares septante-neuf centiares) mais sous plus grande contenance, l'ASBL l'avait acquise de l'association sans but lucratif "LES OEUVRES SCOLAIRES CATHOLIQUES D'AUVELAIS" ayant son siège à Auvelais, aux termes d'un acte d'une acte de transfert de patrimoine reçu par Maître Léon PETIT, alors notaire à Auvelais le quatre avril mil neuf cent trente-huit, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur le deux février mil neuf cent trente-neuf volume 4430 numéro 2;

- le surplus d'une contenance de trente-deux mètres carrés six décimètres carrés, l'ASBL l'avait acquis des demoiselles Georgette et Monique MONROY, d'Auvelais, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jean PETIT, soussigné, le vingt-trois septembre mil neuf cent septante-quatre, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur le vingt-sept septembre suivant volume 8502 numéro 30.

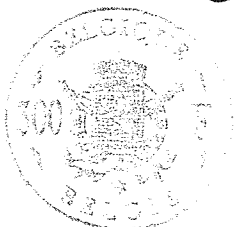
2° quant à la parcelle numéro 244/F/12 l'ASBL l'avait acquise de Théophile-Henri BOURGAUX, d'Auvelais, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Léon PETIT, notaire ci-avant nommé, le neuf août mil neuf cent quarante-neuf, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur le cinq septembre suivant, volume 5104 numéro 17.

2. Aux termes de ce même acte et plus particulièrement du règlement de statut réel qui y est resté annexé, un état descriptif de la division de l'immeuble a été dressé.

Ce descriptif contient notamment l'identification des parties privatives suivantes :

Deuxième  
feuille.

3000



dénommé "réserve") est divisé en trois parties :

1. Une partie dénommée "réserve avant gauche", située à l'avant et à gauche dans ce sous-sol commercial en sa partie avant.

A cette "réserve avant gauche" sont rattachés SEPTANTE dixmillièmes (70/10.000èmes) des parties communes générales.

2. Une partie dénommée "réserve avant droit", située à l'avant et à droite dans ce sous-sol commercial en sa partie avant.

A cette "réserve avant droit" sont rattachés NONANTE dixmillièmes (90/10.000èmes) des parties communes générales.

3. Une partie dénommée "réserve arrière", étant le solde de ce sous-sol commercial en sa partie avant, et constituant une unité privative sans éclairage extérieur, sans accès par des parties communes, et conséquemment à rattacher en fait à une des autres parties privatives du sous-sol commercial.

A cette "réserve arrière" sont rattachés DIX dixmillièmes (10/10.000èmes) des parties communes générales.

#### Liaison de parties privatives

Les comparants précisent que l'accès tant à la "réserve avant gauche" qu'à la "réserve avant droit" est assuré par des escaliers privatifs reliant ces parties aux deux parties privatives ci-après décrites et dénommées "commerce avant gauche" et "commerce avant droit".

Il en résulte que des liens de fait ont été ainsi créés entre:

- a) la "réserve avant droit" (au sous-sol) et le "commerce avant droit" (au rez-de-chaussée);
  - b) la "réserve avant gauche" (au sous-sol) et le "commerce avant gauche" (au rez-de-chaussée);
- impliquant que ces unités privatives soient désormais liées dans leur propriété.

#### II. REZ-DE-CHAUSSÉE :

La "surface commerciale" du rez-de-chaussée est divisée en trois parties :

1. Une partie dénommée "commerce avant gauche", située à gauche dans ce rez-de-chaussée commercial en sa partie avant.

A ce "commerce avant gauche" sont rattachés DEUX CENT SOIXANTE-QUATRE dixmillièmes (264/10.000èmes) des parties communes générales.

2. Une partie dénommée "commerce avant droit", située à droite dans ce rez-de-chaussée commercial en sa partie avant.

A ce "commerce avant droit" sont rattachés TROIS CENT DEUX dixmillièmes (302/10.000èmes) des parties communes générales.

