

aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feront la demande.

Cette demande devra être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée. Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic pour information. A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents auront encore la faculté de se rallier à cette décision, s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

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

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

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

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

Le prix sera payé comptant.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 42.- Portée – Modifications

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires de chaque entité (« Résidence Les Coutelliers », « Résidence Les Forgerons », « Résidence Albert », « La Manufacture 1 », « La Manufacture 2 », « la zone en sous-sol de parkings, caves et surface commerciale »), un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit. Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix, sauf l'effet des dispositions qui suivent et exigent en certains cas une majorité plus forte ou même l'unanimité. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 19, I - Assemblée Générale des Copropriétaires, paragraphe 10 - Opposabilité-Information.

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

SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE

Article 43.- Conseil de gérance

Le conseil de gérance est composé d'un président et de trois assesseurs. Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par télex, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place.

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

Le syndic du complexe pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés aux articles 29 et 30 des statuts et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

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

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

En cas de partage, la voix du président est prépondérante. Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable. Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion. Les membres du conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile; les primes constituent une charge commune générale.

SECTION II. COMPTABILITE

44.- Charges communes générales ou spéciales

A. Provision pour charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes du complexe, les différents éléments privatifs et, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

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

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont

il fixera lui-même le montant. L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve

B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro (1,00 €) par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à deux euros (2,00 €) par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion du complexe.

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

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de dix euros (10,00 €) au premier rappel, de vingt euros (20,00 €) au deuxième rappel, de cinquante euros (50,00 €) à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cent euros (100,00 €) de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat. A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de mai 2010 soit 113.78 points. En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

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

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

C. Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des

créances de la collectivité des copropriétaires.

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

- a) à arrêter le chauffage dans le bien du défaillant;
- b) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

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

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

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

- d) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans le complexe, la quote-part du défaillant dans les charges communes. Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions

D. Comptes annuels du syndic

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

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale. Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes. L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

SECTION III. ASPECTS EXTERIEURS

Article 45.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant. Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes

(hall d'entrée, couloirs, etcetera).

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

Article 46.- Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, en accord avec le conseil de gérance, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires et ce à l'exception des jardins privatifs dont l'entretien sera à la charge exclusive de ses ayants-droit.

Article 47.- Entretien et aspect

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

Le syndic surveille l'emploi et l'entretien des balcons et terrasses, prend toutes mesures et décide de tous travaux à cet effet.

Si les acquéreurs veulent mettre :

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

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

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

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

Dans tous les cas, les rideaux, persiennes, tentures, marquises ou stores du côté extérieur seront de couleur blanche ou beige, conformément à la décision qui sera prise par le syndic.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que le complexe conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades, balcons, jardins et terrasses des façades principales, dans les escaliers, vestibules et passages, ni enseignes à l'exception de la surface commerciale, ni

réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques à l'exclusion toutefois des enseignes ayant pour objet la vente ou la location de leurs locaux, et sous réserve de ce qui est dit à l'article 52 « Publicité ».

Il est interdit de faire sécher des linges, soit aux fenêtres, soit aux terrasses et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

SECTION IV.- ORDRE INTERIEUR.

Article 48.- Service des eaux

1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.

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

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

4) Les premières demandes d'abonnement pour les parties communes peuvent être souscrites par le promoteur du complexe, au nom des futurs copropriétaires.

Article 49.- Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, devront être maintenues libres en tous temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

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

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie du complexe, en ce compris les toits et terrasses.

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

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

Il est strictement défendu d'utiliser, dans le complexe, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques. Les bois, mazout, charbon et autres combustibles, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Emplacement de parking

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

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

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic, quant à la signalisation dont seraient équipés les accès.

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

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

Article 50.- Tolérance d'animaux

Les occupants du complexe sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans le complexe des animaux tels que chiens, chats et oiseaux non divagant.

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

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

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

SECTION V.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

Article 51.- Mode d'occupation

a) Généralité.

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants du complexe, devront toujours habiter le complexe bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité du complexe ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leurs familles, des gens à leur service, et celui de leurs locataires ou visiteurs. Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de

ces appareils incommodent les occupants du complexe, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 50, à propos de la présence d'animaux.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans le complexe à l'exclusion de ceux qui actionnent les ascenseurs, les ventilateurs mécaniques, les appareils frigorifiques, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale. Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs du bâtiment concerné et notamment dans le hall d'entrée.

b) Transmission des obligations.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter le complexe bourgeoisement et honnêtement avec les soins d'un bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur sont reprochés.

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

c) Location.

1.- Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger la garantie locative conforme à la loi.

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

3.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 19.1 § 10.

4.- Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil

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

Article 52.- Publicité

Jusqu'à la réception définitive des parties communes, l'installation de publicité ou d'enseignes est soumise à l'accord des promoteurs et architectes du

complexe.

Une demande écrite doit leur être adressée, avec un plan, un descriptif détaillé des matériaux, de la couleur, des dimensions, etc...

Après la réception définitive des parties communes, seule l'assemblée générale des copropriétaires sera compétente pour délivrer les autorisations sur base de la même procédure, à la majorité absolue.

Hormis ces autorisations expresses, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, ascenseurs, halls et passages, sauf en ce qui concerne la surface commerciale. Pour ceux-ci, une enseigne discrète et de bon goût pourra être utilisée, pour autant qu'elle soit placée à plat sur les vitrines et devantures; aucun débordement au delà de la façade n'est autorisé.

Pour le cas où un occupant exercerait une profession libérale ou autre, ou exploiterait un bureau de représentation, il sera permis d'apposer sur sa porte particulière, une plaque indiquant les nom et profession de l'occupant, suivant les prescriptions du syndic du complexe.

Dans le hall d'entrée, il sera permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée compétente; cette plaque pourra indiquer les nom et profession de l'occupant, les jours et heures de visites et l'étage de son appartement. Les baux devront contenir la mention que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

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

Les affiches destinées à la vente ou à la location d'un lot privatif pourront à tout moment, être apposées sur la porte ou la fenêtre de l'entrée principale de la résidence.

Toutefois, tant que tous les locaux privatifs ne sont pas vendus ou loués, les sociétés comparantes se réservent expressément le droit d'apposer en tout endroit qu'elles jugeront convenables, tous panneaux publicitaires qu'elles jugeront utiles.

Article 53.- Interdictions

Il ne pourra jamais être toléré dans le complexe notamment :

1. Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;
 2. Aucun établissement ou commerce qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins;
 3. Aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage femme prenant des pensionnaires, clinique, établissement de désinfection ou industrie ou profession similaire;
 4. Aucun dépôt de matière dangereuse, insalubre ou incommode.
- Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord

exprès de l'assemblée générale.

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

Article 54.- Déménagements. Travaux

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins quinze jours à l'avance, sauf urgence) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes du complexe, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

En cas de travaux à un des appartements des étages, l'entrée et la sortie des matériaux devront se faire dans les conditions convenues avec le syndic, comme dit ci-dessus.

Article 55.- Emplacements de parking

La propriété et la jouissance des emplacements de parking sont réglés à l'article 10 des présents statuts de copropriété.

Article 56.- Divers

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

SECTION VI. REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE

Article 57.- Chauffage

L'ensemble du complexe est équipé d'un chauffage centralisé.

Production de chaleur :

La production d'eau chaude pour l'immeuble est faite par une ou plusieurs chaudières à gaz HR « haut rendement » situées dans un local technique en sous-sol.

Les appartements sont alimentés en eau chaude à partir de la chaudière centrale via les trémies techniques verticales d'étage en étage.

Distribution de la chaleur :

Le comptage de l'eau chaude consommée est effectué par un compteur de passage individuel. Ce compteur est situé soit dans l'appartement desservi soit sur le palier d'étage de celui-ci.

La distribution d'eau chaude vers les radiateurs se fait par des tuyauteries posées en chape et/ou dans les cloisons.

Les radiateurs de teinte blanche sont de type en acier à panneaux avec ailettes de convection.

Les raccordements départ et retour individuels sont prévus via le mur.

Chaque appartement possède également sa régulation individuelle, comme suit :

- un thermostat d'ambiance réglable avec horloge est installé dans le séjour,
- une vanne thermostatique sur chaque radiateur à l'exception de ceux du living et parfois des halls, permettant la régulation local par local.

L'installation est dimensionnée pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous et ce pour des conditions climatiques extérieures extrêmes (-8°C en Région bruxelloise et -9° en Wallonie) – +22°C dans les séjours, cuisines et bureaux +20°C, dans les chambres+18°C, +24°C dans les salles de bains et de douche.

Comptage des énergies

Le comptage des énergies de chauffage et de consommation de l'eau chaude sanitaire sera réalisé par un système centralisé de comptage. ACTARIS ou similaire.

A tout moment l'intégrateur permettra à l'occupant de l'appartement de visualiser l'ensemble des paramètres suivants :

- ENERGIE
- VOLUME
- COMPTAGE ANNEXE E.C.S.
- T° CHAUDE ET T° FROIDE
- DELTA DE T°
- AUTONOMIE DE PILE (décompte des heures)
- DEBIT
- PUISSANCE

Le comptage de l'eau sanitaire de chaque appartement s'effectuera à l'aide d'un mesureur volumétrique équipé d'un émetteur de pulsions.

Article 58.- Eau

Chaque entité privative est pourvue d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

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

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

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, générales ou spéciales.

Article 59.- Electricité

Le complexe est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune, générale ou particulière, à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire.

Chaque entité privative est pourvue d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

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

Article 60.- Répartition des charges et recettes communes à l'ensemble du complexe

La répartition des charges et recettes communes à l'ensemble du complexe (parties communes générales) ainsi que la répartition des charges et les recettes propres à chaque résidence (charges communes spéciales) sont fixées dans l'acte de base proprement dit.

SECTION VII - DISPOSITIONS GENERALES

Article 61.- Dispositions non prévues au présent règlement

Toutes les dispositions à prendre sur des matières non prévues au présent règlement seront valablement prises à la majorité des deux/tiers des voix.

Article 62.- Règlement des différends

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

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

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

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

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

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

l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

Article 63.- Conservation et diffusion des documents

Il sera imprimé ou photocopié des exemplaires des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur.

Ils seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

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

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

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion du complexe, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Namur, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Article 64.- Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent aux dits articles.

Article 65.- Table des matières

REGLEMENT GENERAL de COPROPRIETE

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée du statut réel

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

Article 3.- Division

CHAPITRE II.- STATUT REEL DU COMPLEXE

Article 4.- Division du complexe en parties communes et privatives

Article 5.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Article 6.- Parties communes

Article 7.- Situation juridique des parties communes du complexe

Article 8.- Définition des parties privatives

Article 9.- De la jouissance des parties privatives

Article 10.- Des limites de la jouissance des parties privatives

Article 11.- Transformations

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12.- Dénomination – Siège

Article 13.- Personnalité juridique – Composition

Article 14.- Dissolution – Liquidation

Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 16.- Objet

Article 17.- Solidarité divise des copropriétaires

Article 18.- Actions en justice

Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée générale des Copropriétaires

§1 Pouvoirs

§2 Composition

§3 Date et lieu de l'assemblée

§4 Convocation

§5 Ordre du jour

§6 Constitution de l'assemblée

§7 Délibérations

§8 Majorités spéciales – Unanimité

§9 Actions en justice

§10 Opposabilité – Information

§11 Présidence - Bureau - Feuille de présence

II. Syndic

§1 Nomination

§2 Révocation - Délégation - Syndic provisoire

§3 Publicité

§4 Responsabilité – Délégation

§5 Pouvoirs

§6 Rémunération

§7 Démission

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES

COMMUNES

Article 20.- Frais communs

I. Composition des charges

II. Premières charges communes

III. Charges communes de fonctionnement

IV. Assemblées particulières

Article 21.- Consommations individuelles

Article 22.- Impôts

Article 23.- Responsabilité civile

Article 24.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Article 25.- Recettes au profit des parties communes

Article 26.- Modification de la répartition des charges.

Article 27.- Cession d'un lot

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 28.- Généralités

Article 29.- Réparations urgentes

Article 30.- Réparations ou travaux indispensables mais non urgents

Article 31.- Réparations ou travaux non indispensables

Article 32.- Servitudes relatives aux travaux

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

Article 33.- De la responsabilité en général

Article 34.- Types d'assurances

Article 35.- Biens et capitaux à assurer

Article 36.- Assurances complémentaires

Article 37.- Primes et surprimes

Article 38.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Article 39.- Franchises

Article 40.- Sinistres - Procédures d'indemnités

Article 41.- Destruction et reconstruction du complexe. Fin de l'indivision

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 42.- Portée – Modifications

SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE

Article 43.- Conseil de gérance

SECTION II.- COMPTABILITE

Article 44.- Charges communes générales ou spéciales

A. Provision

B. Paiement

C. Recouvrement

D. Comptes annuels du syndic

SECTION III. ASPECTS EXTERIEURS

Article 45.- Nettoyage

Article 46.- Jardins

Article 47.- Entretien et aspect

SECTION IV.- ORDRE INTERIEUR.

Article 48.- Service des eaux

Article 49.- Aspect – Tranquillité

Article 50.- Tolérance d'animaux

SECTION V.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES

LOCAUX

Article 51.- Mode d'occupation

Article 52.- Publicité

Article 53.- Interdictions

Article 54.- Déménagements – Travaux :

Article 55.- Emplacements parking

Article 56.- Divers

SECTION VI. REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE

Article 57.- Chauffage

Article 58.- Eau

Article 59.- Electricité

Article 60.- Répartition des charges et recettes communes à l'ensemble du complexe immobilier

SECTION VII. DISPOSITIONS GENERALES

Article 61.- Dispositions non prévues au présent règlement

Article 62.- Règlement des différends

Article 63.- Conservation et diffusion des documents

Article 64.- Renvoi au Code civil

Article 65.- Table des matières

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques de Namur et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Frais

La participation des acquéreurs dans les frais du présent acte et ses annexes est fixée forfaitairement comme suit :

- pour la surface commerciale : quatre cents euros (400,00 €) ;
- par entité réservée aux PME : cent cinquante euros (150,00 €) ;
- par appartement, duplex ou maison une chambre : deux cent septante-cinq euros (275,00 €) ;
- par studio : deux cents euros (200,00 €) ;
- par appartement, duplex ou maison deux chambres : trois cent vingt-cinq euros (325,00 €) ;
- par appartement, duplex ou maison trois chambres : trois cent septante-cinq euros (375,00 €) ;
- par cave isolée : septante-cinq euros (75,00 €) ;
- par emplacement de parking : septante-cinq euros (75,00 €) ;

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège social ci-dessus indiqué.

Destination des lieux

Conformément au permis unique du 23 novembre 2007 dont question c avant, autorisation a été donnée pour construire et exploiter un ensemble compos de logements, bureaux, services administratifs publics ou privés, commerces (PME.

Toutefois, la société comparante, tant pour elle-même que pour se futurs ayants droit, entend tolérer l'exercice d'une activité professionnelle autre, charge pour l'acquéreur concerné d'obtenir personnellement toutes autorisation administratives éventuellement nécessaires à l'entière décharge de ladite sociét comparante.

Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention de la sociét comparante sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

En cas de division d'une entité privative, le propriétaire a l'obligatio d'obtenir un permis d'urbanisme modificatif. Par ailleurs, dans l'hypothèse où envisage de donner le bien en location pour l'hébergement d'étudiants, il l'obligation d'obtenir un permis de location (cf réglementation de la Région wallonn notamment en matière de logements collectifs).

*Copie de
l'acte de
qualité
milit.*

Droit d'écriture

Le notaire déclare que le présent acte donne lieu à un droit d'écriture di cinquante euros (50,00 €).

DONT ACTE

Fait et passé en l'Etude, date et lieu que dessus.
Et lecture faite, la société comparante a signé ainsi que Nous, Notaires.

Vol. 192 Fol. 303 C. 13

Enregistré à Gembloux
le 22 juin deux mille dix
Vol. 192 Fol. 303 C. 13 . 49 rôles
Reçu: VINGT-CINQ EUROS (25€)

1
L'inspecteur principal,

H. FERNEMONT