

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

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

Le prix sera payé au comptant.

Chapitre IX.- Dispositions générales

Article 63.- 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 sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Article 64.- Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle le complexe immobilier est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Définition

Le présent règlement d'ordre intérieur est relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions indiqués ci-après.

Article 2.- Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois -quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 3.- Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

1) en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2) en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article 4.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants du complexe immobilier 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 l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, un procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains copropriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, un procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 5.- Service des eaux

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

Chaque copropriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son lot privatif à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

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.

Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le promoteur, au nom des futurs copropriétaires.

Article 6.- Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les copropriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux copropriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, ordinateurs, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de

telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privés voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre 22 heures et 8 heures ou d'utiliser des écouteurs ;

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;

- d'éviter de traîner dans leur lot privé, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera) doivent être effectués en semaine entre 8 et 18 heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans la zone réservée au dépôt des ordures ménagères et déchets organiques. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escaliers.

Article 7.- Terrasses et balcons

Les terrasses et balcons du complexe immobilier doivent être maintenus dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;

- d'y installer une piscine ou jacuzzi ;

- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera ;

- d'y faire des barbecues ;

- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera ;

- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur ;

- d'y entreposer des matériaux lourds qui risquent d'en altérer la stabilité ;

- de déverser dans les avaloirs tous produits nocifs (détergents, produits chimiques,...) ainsi que tout déchet de quelque nature que ce soit.

Les occupants du complexe immobilier sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 8.- Conseils et recommandations

8.1. Sanitaires

En cas de défaut d'usage d'un élément sanitaire, les occupants ont l'obligation de faire appel à un sanitariste pour l'entretien et la réparation de l'élément défectueux.

Les occupants doivent en tout état de cause veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent faire réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations lors de la prise d'eau.

8.2. Conteneurs enterrés réservés au dépôt des ordures ménagères et déchets organiques

Les déchets ménagers et déchets organiques déposés dans les conteneurs prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique pour ce qui concerne les déchets ménagers et dans des sacs en matière plastique dégradable pour les déchets organiques, fermés hermétiquement.

Il est strictement interdit de déposer dans lesdits conteneurs ou à leur alentour tout déchet ou objet quelconque.

8.3. Fermetures des portes des bâtiments du complexe immobilier

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes des bâtiments du complexe immobilier (il est question en l'espèce d'une fermeture simple et non d'un verrouillage à clé afin de respecter les consignes de sécurité en cas d'incendie). Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

8.4. Système de ventilation double flux

Tout occupant est tenu de maintenir en état de fonctionnement permanent et d'utiliser en bon père de famille le système de ventilation double flux, en se conformant aux recommandations d'usage en la matière. En cas de défaut d'entretien ou de mauvaise utilisation de ladite installation par un occupant, causant notamment l'apparition de moisissures et/ou mauvaises odeurs, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer, aux frais du copropriétaire concerné.

8.5. – Chauffage des lots privés

Les résidents sont tenus de maintenir une température normale d'utilisation dans leur lot privé. En cas d'absence, le système de chauffage doit être maintenu en fonctionnement pour assurer une température minimale de 15 degrés celsius dans l'appartement. Le refroidissement anormal d'un appartement risque de perturber le bon fonctionnement du système de chauffage dans tous les appartements mitoyens. Le syndic est autorisé à prendre toutes mesures qui s'imposent pour limiter les troubles de fonctionnement et ce aux frais du ou des copropriétaire(s) défaillant(s).

8.6. – Règles de stationnement – Emplacements de parking

Il est strictement interdit aux copropriétaires ou occupants du complexe immobilier de stationner sur les emplacements de parking dont ils n'ont pas la propriété ou un droit de jouissance.

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

Les copropriétaires ou occupants veilleront à informer et à faire respecter par les visiteurs l'interdiction susmentionnée.

Le syndic a tout pouvoir afin de faire respecter strictement ces dispositions essentielles au bon fonctionnement et vivre ensemble du complexe immobilier.

La contravention à ces dispositions sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Le promoteur se réserve le droit de placer des barrières de parking rabattables ou arceaux sur les emplacements de parking restant lui appartenir. Il pourra le faire sans avoir à obtenir l'approbation des propriétaires futurs ou antérieurs ou de l'assemblée générale des copropriétaires, pour autant que ceux-ci n'impliquent pas d'ancrage du dispositif dans les éléments communs.

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.

Dispense d'inscription d'office

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

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par les comparants, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est stipulé que :

- 1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le promoteur qui en assurera la présidence;
- 2) un ou deux syndics seront, en principe, présentés par le promoteur lors de la première assemblée générale ;
- 3) les polices d'assurance souscrites par le promoteur seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparantes en leurs sièges et domiciles ci-dessus indiqués.

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

Certificat d'état-civil et identité

- Le notaire instrumentant :