

**CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES DE VENTE**  
 \* \* \* \* \*

**CHAPITRE I - GENERALITES**

L'immeuble à ériger par le vendeur est destiné à être vendu par lots privés tels qu'ils sont déterminés ci-avant ou qu'ils résulteront de toutes subdivisions ultérieures valablement constituées. Chacun des lots possèdera une quote-part dans les parties communes de l'immeuble.

Le vendeur procédera à la vente des lots soit sur plan, soit en cours de construction, soit construits.

1. La vente sera conclue et constatée au moment de la signature entre parties d'une convention privée, préalable à la passation de l'acte notarié, qui contiendra les déclarations et mentions habituelles en la matière ainsi que celles rendues obligatoires par toutes dispositions et réglementations légales en vigueur et à laquelle seront annexés les documents dont la loi prescrit la remise à l'acquéreur. L'acquéreur devra avoir reçu, quinze jours au moins avant la signature de la convention privée de vente, copie des plans, du cahier de base et du règlement général de copropriété.
2. Sauf stipulation contraire expresse contenue dans la convention privée de vente, l'acte notarié constatant celle-ci sera passé, avec paiement des sommes exigibles à ce moment, dans les deux mois sous peine de résolution de la vente et de tous dommages et intérêts.

**CHAPITRE II - VENTES SOUMISES A LA LOI DU NEUF JUILLET MIL NEUF CENT SEPTANTE-ET-UN**

Il s'agit des ventes concernant des lots à usage résidentiel ou à usage mixte d'habitation et d'exercice d'une profession soit sur plan, soit en cours de construction, et pour autant que le prix soit exigible en un ou plusieurs paiements avant mise en état d'habitabilité avec jouissance suffisante des parties communes.

Les dispositions régissant ces ventes découlent du présent chapitre, de toutes les règles du Code Civil concernant la vente (les lots étant considérés dans leur état futur de parachèvement complet) ainsi que des prescriptions de la loi du neuf juillet mil neuf septante et un réglementant la construction d'habitations et de ses arrêtés d'exécution.

Tout acquéreur devra, dans l'acte de vente le concernant, déclarer avoir pleine connaissance des clauses et conditions générales de vente, reconnaître posséder un document reprenant celles-ci et s'engager à en respecter toutes les stipulations comme si elles étaient reproduites au dit acte.

5

4

CHAPITRE III - VENTES NON SOUMISES A LA LOI DU NEUF JUILLET MIL NEUF CENT SEPTANTE-ET-UN

Il s'agit des ventes concernant des lots entièrement terminés (c'est-à-dire en état d'habitabilité et avec jouissance suffisante des parties communes) quelle que soit leur utilisation ou de lots à usage professionnel ou commercial exclusif ou encore de lots à usage d'habitation ou usage mixte d'habitation et d'exercice d'une profession acquis sur plan ou en cours de construction mais dont le prix est exigible à la mise en état d'habitabilité au voeu de la loi.

Ces ventes se feront suivant les règles habituelles en la matière, les conventions des parties et les stipulations particulières du cahier des clauses et conditions générales dont question ci-dessus, dans la mesure où l'application n'en est pas réservée aux lots résidentiels ou à usage mixte d'habitation et d'exercice d'une profession, vendus sur plans ou en voie de construction.

1. Si la vente porte sur un lot à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et d'exercice d'une profession, la convention privée devra indiquer si un procès-verbal constatant que les travaux sont terminés, a été dressé. Si la vente intervient avant ce procès-verbal, la convention devra mentionner que le lot est vendu dans son état actuel ou devra constater l'achèvement tant des parties privatives que des parties communes. A défaut d'une de ces mentions, le régime prévu pour les ventes soumises à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un (chapitre II ci-avant) sera applicable, sauf si le prix d'achat n'est exigible qu'après mise en état d'habitabilité au voeu de la loi.
  2. En cas de vente d'un lot à usage professionnel ou commercial exclusif, la convention privée déterminera, par une déclaration expresse de l'acquéreur faite sous son entière responsabilité, que le lot sera affecté à un usage excluant toute habitation au sens de la loi, du moins jusqu'à exception définitive des parties communes; il en résultera que l'acquéreur s'engage par le fait même à maintenir une occupation excluant toute habitation jusqu'à réception, sous peine de tous dommages et intérêts. A défaut de cette stipulation, la vente sera automatiquement soumise au régime de la dite loi et aux dispositions, clauses et conditions générales de vente reprises aux présentes. Le régime ainsi fixé sera applicable à ces ventes, à l'exception toutefois des dispositions relatives au cautionnement légal et à la réception définitive des parties privatives, laquelle sera acquise de plein droit dès que les divers manquements ou malfaçons éventuellement constatés au procès-verbal de réception provisoire auront été corrigés par le vendeur, ce qui sera possible dès avant la réception des parties communes.
- ↙
- W
- 7

3. Dans tous les cas de non application de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un, l'acquéreur paiera le prix au plus tard le jour de la signature de l'acte notarié ou si la vente concerne un lot à usage commercial ou professionnel exclusif, suivant les modalités convenues, le tout sous déduction des acomptes qui auraient déjà été versés.

CHAPITRE IV - FRAIS DES ACTES NOTARIES  
- TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE  
- TAXE DE BATISSE

Outre le prix ou la partie de celui-ci exigible lors de la signature de l'acte notarié de vente, l'acquéreur paiera la quote-part lui incombant dans les frais de l'acte de base ainsi que les frais de l'acte notarié calculés notamment sur base du tarif légal des honoraires et les droits d'enregistrement sur la valeur des quotités de terrain faisant partie du lot vendu, ainsi que sur les charges.

Il aura en outre à supporter la taxe sur la valeur ajoutée sur les factures qui seront dressées par le vendeur et portant sur l'intégralité des travaux.

En cas de vente d'un lot privé postérieurement au trente-et-un décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle ce lot aura été pour la première fois imposé au précompte immobilier, la taxe sur la valeur ajoutée ne sera plus due et les frais dus sur l'acte notarié seront ceux d'une mutation normale d'immeuble bâti, comprenant notamment le paiement du droit d'enregistrement sur la totalité du prix et des charges.

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

CHAPITRE V - OBLIGATION DES CO-CONTRACTANTS

Article 1 - Transfert de propriété et transfert de risques

Les droits du vendeur sur le sol et sur les constructions existantes, afférentes à l'appartement à construire ou en voie de construction, seront immédiatement transférés à l'acquéreur dès la passation de l'acte authentique.

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

Le transfert de la jouissance ainsi que le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux.

3

4

7

## Article 2 - Responsabilité du vendeur - Garanties

Après réception définitive des parties privatives ou communes, le vendeur ne sera plus tenu des vices apparents conformément à l'article 1642 du Code Civil; la garantie des vices cachés est limitée au remplacement ou à la réfection des ouvrages et appareillages défectueux à l'exclusion de toute indemnité.

Le vendeur sera solidairement responsable avec les architectes et entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

La garantie de l'entrepreneur se limite exclusivement au remplacement ou à l'amélioration dans les plus brefs délais, de la partie déclarée défectueuse, sans paiement d'aucun dommage, intérêt, sous quelque forme que ce soit et sans que cette énonciation soit limitative, par exemple : perte de jouissance, perte de loyer, dommage corporel quelconque de n'importe quelle nature et de quelqu'importance que ce soit.

Domage quelconque aux objets, équipements, etc ... comme par exemple dégâts au mobilier, tapis, dommages corporels ou matériels provoqués par suite d'une rupture de canalisations des eaux, de joints, etc ...

Risques pour lesquels l'acquéreur s'engage à s'assurer et pour lesquels il se déclare d'accord de ne jamais prendre aucun recours quelconque contre l'entrepreneur.

La garantie de l'entrepreneur sur les appareils correspond à celle donnée par les fournisseurs de l'entrepreneur et ne peut dépasser les dates de réceptions définitives des privatifs.

La durée de la garantie pour les vices cachés donnée par les entrepreneurs est la suivante :

- a) gros-oeuvre et toitures : deux ans,
- b) chauffage, plomberies, électricité, ascenseur : un an,
- c) autres corps de métier : six mois,
- d) vitreries, parquets et tapisseries : aucune garantie

Ces garanties prennent cours le jour de la réception provisoire et sont limitées au remplacement ou à la réfection des travaux défectueux à l'exclusion de toutes indemnités.

Ces garanties couvriront les vices cachés de fabrication, tout en excluant les dégradations résultant d'un usage anormal du matériel.

Le vendeur ne peut garantir la copropriété de menues infiltrations en sous-sol ou traces d'humidité au sol ou aux murs.

## Article 3 - Jouissance

L'acquéreur aura dès le jour de la signature de l'acte authentique, la propriété des biens acquis; il n'en aura la jouissance qu'après réception provisoire et paiement complet du prix en principal et accessoires, sauf convention contraire.

;

7

↓

7

↘

#### Article 4 - Exécution des travaux - Cahier des Charges/Plans

Le vendeur prendra l'engagement de construire au minimum sur la base du cahier des charges.

La superficie du terrain n'est pas garantie, même si la différence excède un/vingtième. La différence faisant profit ou perte pour l'acquéreur.

Une tolérance de quatre pourcents par rapport à la surface brute totale vendue est admise comme différence entre les plans et l'exécution.

Elle ne donne lieu à aucun décompte.

Si la différence est supérieure à quatre pourcents et inférieure à dix pourcents, elle ne pourra jamais servir de base à une action en résiliation du contrat, mais elle donnera droit à une indemnité proportionnelle à la différence entre la superficie sur plans et la superficie réellement exécutée. Cette indemnité sera calculée par simple règle de trois sur le prix de vente total du bien acheté, mais déduction sera faite du montant représentant la tolérance de quatre pourcents dont question ci-dessus.

Si la différence est supérieure à dix pourcents, l'acquéreur pourra demander la résolution du contrat, mais sans indemnité de quelque nature que ce soit, l'obligation de l'entrepreneur se limitant au remboursement des sommes déjà encaissées par lui.

L'architecte, auteur du projet de la résidence contrôle les travaux de construction des lots privés jusqu'à la prise de possession par le propriétaire après agrégation provisoire de ceux-ci. Un journal de travaux sera tenu journalièrement sur le chantier. Des modifications de dimensions sur les plans du permis de bâtir pourront être autorisées par l'architecte dans les locaux privatifs.

Seuls les représentants du vendeur et le personnel occupé à la construction ont accès au chantier. Si le propriétaire voulait visiter celui-ci, il devra y être autorisé spécialement par le vendeur, ceci pour des raisons de sécurité et de bonne tenue de chantier.

#### Article 5 - Modification ou travaux supplémentaires privatifs

En cours de construction, tout acquéreur d'un bien privé pourra demander le remplacement de certains matériaux par d'autres de son choix, ou la modification du plan ou encore des travaux supplémentaires, mais le tout uniquement en ce qui concerne les parties privatives de son lot et sans que ces changements puissent porter atteinte à l'harmonie et à la solidité de l'immeuble.

Les demandes de modifications ou de travaux supplémentaires ne pourront être prises en considération que si elles font l'objet d'une commande écrite au vendeur qui pourra cependant apporter la preuve de modifications ordonnées par l'acquéreur par toutes voies de droit.

Ces modifications et travaux devront être préalablement acceptés par le vendeur et l'architecte de celui-ci et entraîneront éventuellement une prolongation du délai d'achèvement des travaux.

Les modifications à exécuter par l'entrepreneur pour compte de

LIXON S.A. seront notifiées dans le journal des travaux. Pendant toute la durée des travaux de construction en général, et en tout cas jusqu'à la réception provisoire du bien privé qui fait l'objet de la modification, aucun travail de parachèvement quel qu'il soit, ni aucune fourniture de matériaux de construction ne pourront être confiés à des entrepreneurs étrangers à ceux qui ont été désignés pour l'entreprise par le vendeur, sans accord préalable de celui-ci.

En outre, si l'acquéreur a fait choix de matériaux autres que ceux prévus au cahier des charges et normalement fournis par le vendeur, celui-ci sera déchargé de toute responsabilité du fait de défauts ayant pour origine le choix de ces matériaux, à conditions qu'aucune faute de mise en oeuvre ne puisse lui être imputée.

Les travaux modificatifs ne pourront avoir pour effet, même s'ils sont acceptés, de retarder l'exigibilité des tranches normales de paiement, ni l'avancement régulier des travaux afin de ne pas nuire à la copropriété.

Ainsi, toutes contestations relatives aux modifications ne pourront permettre à l'acquéreur de suspendre le paiement des tranches normales du prix d'acquisition.

Ainsi encore, si les parties ne peuvent se mettre d'accord dans un délai d'UN MOIS à compter de la première offre du vendeur ou de son sous-traitant qualifié, celui-ci aura le droit de faire parachever les parties privatives telles qu'elles sont prévues aux plans et cahier des charges initiaux sans indemnité et d'en exiger le paiement.

Les travaux et modifications commandés et non effectués ou non délivrés à la demande de l'acquéreur entraîneront la déduction par celui-ci d'un débit fixé à dix pourcents du prix de ces travaux et modifications.

Le prix de ces modifications et travaux sera versé au vendeur ou au cessionnaire qu'il désignerait. Il sera encore majoré de dix pourcents pour frais et honoraires de l'architecte.

Les travaux d'aménagement qu'un acheteur voudrait faire effectuer par son propre architecte, décorateur ou entrepreneur ne pourront se faire qu'après la réception définitive des parties communes et de l'unité privative concernée à moins d'un accord écrit et préalable obtenu de la société constructrice, le tout à peine d'une indemnité égale à trente pourcents du prix des aménagements et sans préjudice à tous autres dommages et intérêts.

Au cas où le vendeur donnerait son accord écrit, la ou les personnes qui exécuteront ces aménagements seront tenues de prendre accord préalable avec le vendeur, aux fins d'assurer une bonne coordination et le respect des impératifs du chantier.

#### Article 6 - Prix

Le prix de vente sera fixé dans la convention privée de vente. Ce prix comprend celui de la quotité du terrain d'assiette et le coût de la construction, de l'équipement et du parachèvement, du lot acquis avec sa quote-part dans le coût de la construction et du parachèvement des parties communes, tels que le tout est décrit au cahier des charges de la construction et sauf convention contraire.

}

M

7

L'acquéreur supportera à partir de la passation de l'acte notarié toutes les charges qui pourraient être mises sur le bien vendu. Il en aura la jouissance et la libre disposition après le paiement intégral du prix d'acquisition augmenté des provisions visées au règlement de copropriété.

En outre, sauf convention contraire, le prix de vente sera toujours fixé, honoraires de l'architecte et des ingénieurs du vendeur compris.

Cependant, il se pourrait que par suite de changements apportés en cours de travaux, à la demande de l'acquéreur, un décompte en plus ou en moins doive être établi au moment de la réception provisoire et de l'exigibilité de la dernière tranche de paiement; l'acquéreur sera dans ce cas redevable sans préjudice à l'augmentation éventuelle du prix initial de tous frais, débours et honoraires des architectes de l'ensemble, notamment pour plans modificatifs, prestations supplémentaires, etc ... le tout basé sur les barèmes officiels.

#### Remarques

- a) la pose et le raccordement des compteurs privés d'électricité, de gaz et d'eau seront à la charge exclusive de l'acquéreur, en sus du prix convenu, ainsi que toute pose et fourniture desdits compteurs généraux, ce en fonction de leur quotité dans les parties communes.
- b) sont à charge des acquéreurs, les frais des raccordements généraux de l'installation des tubages pour raccordements éventuels aux réseaux de distribution de radio et/ou de télévision et de téléphone.
- c) les frais afférents au préchauffage, c'est-à-dire tous les frais de chauffage à partir de la mise en route de l'installation du chauffage sont à charge exclusive de l'acquéreur.
- d) sont à charge de l'acquéreur les contrats nécessaires souscrits par l'entrepreneur qui imposeraient le placement d'extincteurs ou autres appareils quelconques dans les locaux communs ou privatifs ou le rachat de ceux-ci. De même, si les autorités compétentes décident la nécessité d'un appareil contre la pollution de l'air, les mêmes règles sont d'application.
- e) est à charge de l'acquéreur le coût des appareils électriques d'éclairage des privatifs (appartements, caves)

Le choix et l'emplacement des appareillages électriques quelconques dans les dégagements, caves, halls et abords ou voiries et accès seront faits par l'entrepreneur, en fonction de l'esthétique de l'immeuble.

L'entrepreneur portera le coût d'appareils supplémentaires souhaités par la copropriété et celui de leur placement, en compte à la communauté en joignant les justificatifs. Le paiement se fera dans tous les cas par truchement du syndic.

}

W

7  
/

### Article 7 - Révision du prix

Conformément aux dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un et les arrêtés royaux ou ministériels subséquents, le prix total des constructions à l'exclusion du terrain (ou bien la partie de ce prix restant due si l'adaptation a lieu en cours de construction), sera seul soumis à révision suivant la formule :

$$p = P \left( \frac{0,50 s}{S} + \frac{0,30 i}{I} + 0,20 \right)$$

p = prix révisé  
 P = prix de base  
 s = salaires au jour de la révision  
 S = salaires au taux de base  
 i = indice nouveau des matériaux  
 I = indice ancien des matériaux

Pour l'application de la présente disposition, les indices de base qui seront pris en considération seront ceux du Ministère des Travaux Publics à la date du début des travaux de construction (pour les ventes réalisées AVANT cette date) ou celle du compromis d'acquisition (pour les ventes réalisées APRES le début des travaux).

Le prix de la construction peut être augmenté ou diminué en cas de hausse ou de baisse de l'indice des salaires ou des matériaux, mais uniquement sur des tranches du prix de vente restant encore dues selon la présente convention.

L'ajustement sera appliqué même sur les tranches du prix de vente qui auraient été payées avant leur date d'exigibilité. Les révisions seront appliquées sur chaque état d'avancement des travaux facturés à l'acquéreur.

Enfin, si la présente convention vise une acquisition contractée en cours de construction, l'état d'avancement des travaux à ce moment sera fixé dans la convention de vente par rapport à la valeur globale des constructions.

La révision pourra être forfaitaire ou incluse dans le prix d'achat à condition qu'elle soit mentionnée dans la convention de vente et l'acte d'achat.

### Article 8 - Paiement du prix

1. L'acquéreur versera au vendeur le montant du prix convenu avec le montant de la taxe sur la valeur ajoutée y relative, suivant les modalités précisées dans les conventions de vente et les dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un.
2. Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur échéance; toutes sommes appelées et non payées dans les trente jours seront productives de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au paiement intégral d'un intérêt au taux de quinze pourcents l'an, net de tous impôts, sans préjudice à ce qui est dit ci-dessous, toute période mensuelle commencée étant due en entier.



A défaut de paiement de l'une des échéances convenues, le vendeur pourra à son gré, soit arrêter immédiatement les travaux afférents au bien vendu et poursuivre toutes voies de droit le paiement de l'arriéré, soit demander en justice la résolution de la vente avec dommages et intérêts; si par suite de l'arrêt des travaux, le coût du lot acquis revenait plus cher au vendeur, l'acquéreur sera tenu responsable de la différence.

Le vendeur aura toujours le droit, en qualité de vendeur, de faire prendre à son profit l'inscription hypothécaire d'office pour garantir la partie du prix non quittancée dans l'acte de vente.

3. Par ailleurs, toute somme dont le vendeur accepterait éventuellement le paiement par l'acquéreur avant la date d'exigibilité prévue au contrat de vente, produira intérêt au taux à convenir entre parties, le vendeur ne prenant dès maintenant aucun engagement d'accepter des paiements anticipés.
4. L'acompte à verser par l'acquéreur au vendeur, au moment de la signature de la convention de vente ne pourra pas dépasser dix pourcents (10 %) du prix total.  
Au jour de la signature de l'acte notarié de vente, l'acquéreur paiera le prix de la quotité de terrain attachée au lot vendu ainsi que le coût des ouvrages exécutés, sous déduction de l'acompte, le tout sauf convention contraire.  
La convention de vente et l'acte notarié fixeront l'échelle d'exigibilité du solde du prix des travaux de construction et de parachèvement du lot vendu, les tranches de paiement ne pouvant dépasser le coût des ouvrages exécutés (les tranches de paiement prévues pourront se chevaucher en fonction de l'exécution des travaux).  
Les paiements devront être exécutés sans pouvoir opposer de compensation même si l'acheteur prétend être créancier de dommages et intérêts notamment en raison de retard dans les travaux.

Lorsque par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution des travaux est interrompue par une période d'au moins trente jours de calendrier, un acompte sur le prochain paiement est payé au vendeur, à concurrence de la valeur des travaux effectués.

5. L'acquéreur ne pourra aliéner ni hypothéquer son bien ni céder aucun autre droit réel sur lui, au profit d'un tiers avant d'avoir réglé intégralement le prix total du bien acquis.  
En cas d'infraction à la présente interdiction, l'acquéreur sera redevable ipso facto, et quelle qu'en soit la motivation, de dommages et intérêts fixés conventionnellement par les parties à titre de clause pénale, d'un montant équivalent à vingt pourcents du prix total du bien acquis.  
La présente clause est de rigueur et constitue une stipulation essentielle sans laquelle la convention de vente ne serait avenue entre parties.

3

↓

1  
g

Toutefois, si l'acquéreur était obligé pour régler son prix, de recourir à un emprunt, le constructeur pourra consentir à renoncer au profit du créancier, à son privilège et à son action résolutoire et à lui céder son rang d'inscription mais à la condition expresse que :

- a) le montant des fonds empruntés soit suffisant pour permettre à l'acquéreur de payer intégralement le solde des prix, intérêts, taxe à la valeur ajoutée et frais de son acquisition,
- b) le bailleur de fonds accepte la délégation donnée par l'acquéreur au profit du constructeur sur le montant emprunté, de manière telle que les fonds, au moment des échéances des prix, soient remis au constructeur directement par le bailleur de fonds,

6. Conformément à l'article 1612 du Code Civil, il est expressément prévu et accepté par les acquéreurs que la mise à disposition de l'appartement, c'est-à-dire la remise des clefs par le constructeur, est subordonnée au paiement complet du prix et de ses accessoires.

A ce propos, les engagements particuliers pouvant intervenir entre les acheteurs et des organismes de prêts hypothécaires ne pourront, en principe, être opposables au constructeur et constituer dérogation à la règle ci-avant.

Si l'échelle de paiement fixée par l'organisme prêteur n'admet pas cette disposition, l'acquéreur pourra avec l'accord préalable de la société comparante, obtenir la livraison du bien en différant le paiement du solde exigible à ce moment, mais uniquement à la condition expresse de signer une reconnaissance de dette (lettre de change ou billet à ordre) pour le montant total restant dû, et sans qu'il y ait novation.

Dans tous les cas, le prix complet devra être payé au plus tard le jour de la réception définitive, ainsi que les intérêts éventuels à calculer entre les réceptions provisoires et définitives.

#### Article 9 - Délai de livraison des lots privés

- a) Le délai de livraison, mettant le lot vendu en état de parachèvement quant à ses parties privatives et en permettant l'habitabilité avec jouissance suffisante des parties communes, sera fixé dans la convention privée de vente et reproduit dans l'acte notarié.

Il sera compté en "jours de travail effectif".

3

4

7/5

Ne sont pas considérés comme tels :

- 1 - les samedi, dimanche et jours fériés légaux
- 2 - les jours de vacances annuelles payés
- 3 - les jours pendant lesquels le travail a, par suite d'intempéries ou de leurs conséquences, été rendu impossible pendant quatre heures au moins,
- 4 - les périodes de gel admises par le Fonds de Sécurité d'Existence

Tout événement constituant un obstacle humainement et raisonnablement insurmontable à l'exécution normale des obligations du vendeur et le contraignant à suspendre temporairement des travaux est considéré comme cas de force majeure. Il en est ainsi notamment des cas de grève, même partielles, lock-out, gel, incendie, intempéries, émeutes, guerre, suspension des services de transport, de fournitures domestiques ou étrangères, de main d'oeuvre, etc ...

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai de livraison prévu, d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier. Si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, le vendeur se réserve le droit d'exiger une prolongation du délai initialement prévu dont la durée sera fixée au moment de la commande.

- b) quant à la livraison des parties communes, elle se fera dès leur réception provisoire, comme il est dit à l'article 11 ci-après.

#### Article 10 - Pénalités pour retard

A défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé, et sauf cas de force majeure ou cas fortuit, l'acquéreur aura droit à des dommages et intérêts de retard, fixés forfaitairement à un douzième de six pourcents du prix du bien vendu, par mois entier de retard.

Ces dommages et intérêts ne seront dûs à l'exclusion de tous autres qu'à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée adressée au vendeur. L'acquéreur ne pourra en aucun cas demander la résolution de la présente convention pour cause de retard dans la livraison de son bien.

L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la débitation des dommages et intérêts.

3

4

7  
E

## Article 11 - Réceptions

### 1° Généralités

La réception des parties privatives et des parties communes sera double : réception provisoire et réception définitive.

Elle sera constatée par un document écrit (procès-verbal de réception) qui en fera seul la preuve, sauf les exceptions ci-dessous prévues. Ce document indiquera les éventuels travaux manquants ou les rectifications à apporter s'il y en a, ainsi que les réparations et finitions restant à exécuter.

Elle aura lieu en présence du vendeur et de l'acquéreur à l'intervention de l'architecte, auteur des plans.

L'occupation du lot privé avant réception provisoire fait présumer de plein droit, sauf preuve contraire, que l'acquéreur a agréé tacitement les parties privatives qui la composent.

Il n'y aura jamais de réception tacite des parties communes. Seule, l'assemblée générale des copropriétaires est habilitée pour assigner le vendeur en réparation de malfaçon dans les parties communes.

La réception provisoire n'a pas pour objet de constater uniquement la fin des travaux, mais elle couvre les vices apparents à ce moment. Elle fait en outre courir le délai de la garantie décennale.

La réception définitive du lot ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire et pour autant que les travaux mentionnés au procès-verbal de réception provisoire aient été correctement effectués et qu'il ait été procédé à la réception définitive des parties communes, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

L'acquéreur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Les frais de sommation, du constat et de la signification seront à charge de l'acquéreur.

L'acquéreur reconnaît que la réception provisoire des travaux emporte de plein droit le transfert de la propriété des constructions au maître de l'ouvrage qui en assumera seul, à dater de ce moment, les risques de détérioration, destruction totale ou partielle des constructions, survenus sans faute de l'entrepreneur, de ses préposés ou sous-traitants tels que risques dus à la foudre, incendie, inondation, etc ...; en outre, la dite réception provisoire vaut de plein droit agrégation de l'oeuvre réalisée et constitue le point de départ du délai de dix ans dont question à l'article 1792 du Code Civil.

## 2° Réception des parties privatives

### A. Provisoire

Les travaux sont en état d'être réceptionnés provisoirement lorsque la construction est terminée dans son ensemble, nonobstant des imperfections mineures, et que le bien vendu est en état d'être utilisé conformément à sa destination.

C'est ainsi notamment que ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire, les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnages, tapissages, carrelages, parquets, etc ... ; les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage, les menus travaux encore à exécuter. Il est spécialement stipulé que les peintures intérieures à charge éventuelle du constructeur des appartements ainsi que la décoration des murs et plafonds doivent être envisagées par des acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité des appartements. Au moment de la mise à disposition de l'appartement, les différents matériaux employés n'ont pas encore subi entièrement un retrait normal et le tassement du bâtiment n'est pas complètement accompli.

Pour cette raison et aussi parce que le bâtiment est soumis à des périodes de séchage accéléré, il est donc normal que des fissures d'enduits ou des retraits de menuiserie soient constatés après un laps de temps plus ou moins long.

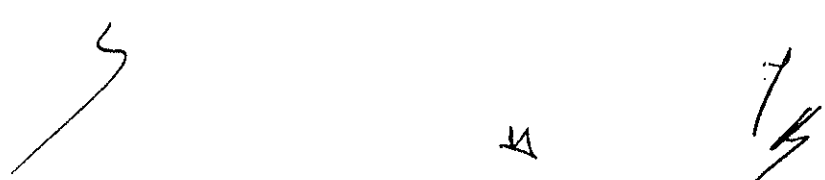
Ces fissures et retraits seront corrigés en temps voulu par le constructeur à la demande du client et ce, en une seule fois. Toutefois, la restauration des peintures, revêtements muraux en faïence ne sont pas à charge du constructeur.

La réception provisoire se fait nécessairement avant la prise en jouissance effective du lot, sur invitation adressée par le vendeur à l'acquéreur. Elle aura lieu contradictoirement entre le vendeur d'une part et d'autre part l'acquéreur ou son mandataire.

Le refus de l'acquéreur de procéder à la réception est notifié avec ses motifs, endéans les cinq jours de l'envoi de la convocation lui adressée par le vendeur et avant toute prise de possession, par lettre recommandée à la poste adressée au vendeur.

### B. Définitive

Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de la réception provisoire des parties privatives seront terminés, mais au plus tôt un an après la réception provisoire et en tout cas pas avant réception définitive des parties communes et de leurs accès de telle sorte qu'une habitation normale soit assurée, le vendeur convoquera l'acquéreur par lettre, pour procéder dans le bien vendu, en présence du mandataire du vendeur et de l'architecte, à la réception définitive des parties privatives.



### 3° Réception des parties communes

#### A. Provisoire

Les travaux sont en état d'être réceptionnés provisoirement lorsque les parties communes sont terminées dans leur ensemble et permettent l'utilisation du bien vendu conformément à sa destination.

Ne peut toutefois faire obstacle à la réception provisoire des parties communes, le fait que les peintures dans celles-ci, de même que certains travaux de décoration ne sont pas encore terminés.

En effet, dans le but d'éviter des dégradations prématurées, les travaux de dernière finition des parties communes ne seront entrepris qu'après l'emménagement de la majorité des occupants de l'immeuble.

La réception provisoire (comme la réception définitive) sera faite contradictoirement entre le vendeur et le Conseil de gérance mandaté à cette fin par la première assemblée générale des copropriétaires (assemblée constitutive suite à l'entrée en communauté) qui devra avoir cet objet à l'ordre du jour.

La réception provisoire aura lieu dans les quinze jours qui suivent la notification écrite de l'achèvement des travaux, faite par le vendeur au président du Conseil de gérance préalablement désigné par la première assemblée générale des copropriétaires comme dit ci-avant et aux jour et heure indiqué.

#### B. Définitive

Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de la réception provisoire des parties communes sont terminés, mais au plus tôt un an après la réception provisoire des parties communes le vendeur convoquera le président du Conseil de gérance par lettre pour procéder en présence dudit Conseil assisté éventuellement d'un ou plusieurs experts choisis dans ou en dehors de la communauté et aux frais de cette dernière et des architectes à la réception définitive des parties.

#### C. Dispositions communes aux deux réceptions des parties communes

Le refus éventuel des représentants de la copropriété de procéder à la réception des parties communes ou d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, dans les cinq jours de l'envoi de la convocation par le vendeur ou de la rédaction du procès-verbal de réception par lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur.

Si le représentant de la copropriété omet de comparaître dans un délai de quinze jours lui fixé par le vendeur par exploit d'huissier, à la réception provisoire ou définitive selon le cas, le Tribunal statue sur la réception à la demande de la partie la plus diligente.

Les frais de la sommation, du constat et de la signification sont à charge de la copropriété.



4° Dispositions communes aux deux réceptions privatives et communes

En cas de litige portant sur la réception des travaux, les parties ou la partie la plus diligente se pourvoiront devant la Juridiction compétente de l'arrondissement judiciaire de Charleroi.

Article 12 - Résolution ou résiliation du contrat

En cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts et griefs de l'acquéreur, celui-ci sera tenu, par application de l'article 1152 du Code Civil, de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable une indemnité forfaitaire et irréductible égale au montant de l'acompte versé à la signature du compromis.

Article 13 - Force majeure

Si la construction de la résidence projetée ne pouvait être exécutée par suite de force majeure ou du fait du prince, les sommes versées par l'acquéreur lui seront remboursées par le vendeur, sans aucune retenue, majorées des intérêts aux taux bancaires en vigueur pour les comptes à vue, depuis le jour de leur encaissement par le vendeur jusqu'au jour de la restitution, sans indemnité de part ni d'autre.  
Le contrat de vente serait dans pareil cas résolu de plein droit.

Article 14 - Cautionnement (A la demande du client et à ses frais)

Le vendeur devra obtenir conformément à l'article 4 de l'Arrêté Royal du vingt-et-un octobre mil neuf cent septante-et-un, une convention par laquelle un organisme ou une société s'engage envers l'acquéreur, en qualité de caution solidaire du vendeur, à payer les sommes nécessaires en vue de l'achèvement de l'immeuble dont fait partie le bien vendu.

L'engagement de la caution prendra fin à la réception provisoire des travaux (partie privative et commune) et sera libéré à la demande du vendeur par main levée de l'acquéreur dans un délai de quinze jours.

A l'expiration de ce délai de quinze jours, le vendeur a droit à titre d'indemnité due par l'acquéreur à un intérêt au taux légal sur le montant du cautionnement dont il n'a pas été donné mainlevée. Passé ce délai de trois mois, à compter de la demande, l'acquéreur devra en outre, par application de l'article 1152 du Code Civil, payer des dommages et intérêts de dix pourcents au vendeur.

Ces dommages et intérêts sont dus sans aucune mise en demeure préalable. Les retouches et menus travaux ne peuvent constituer un obstacle à la main levée du solde du cautionnement.

\* \* \* \* \*

5

W

1/4



Annexé à un acte reçu ce jour par le  
notaire Philippe Jentges de Wavre,  
après avoir signé "ne varietur"  
par les parties et le notaire instrumentant.

Wavre, le 20 novembre 1942.

Enregistré à WAVRE, le vingt quatre novembre

1900 nonante deux

Vol 117. Fol 72. Case 8. Fièle quinze Renvoi

Reçu Sept cent cinquante francs

Le Receveur, Muelet 750,-



## REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

\* \* \* \* \*

## CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

Paragraphe 1 : Dispositions générales

Conformément à la Loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, qui a fait l'objet de l'article 577 bis du Code Civil, le statut de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur sont définis et arrêtés ainsi qu'il suit : L'ensemble de ces conventions forme le règlement de copropriété.

Paragraphe 2 : Statut de l'immeuble

Le règlement général de copropriété comprend le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur. Il est annexé à l'acte de base reçu par Monsieur Ph. JENTGES, Notaire à WAVRE, en date de ce jour antérieurement aux présentes pour en faire partie intégrante.

Le statut de l'immeuble règle la détermination de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que dans les conditions déterminées ci-après.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet des éléments privatifs de l'immeuble objet des présentes, y compris les baux et concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a pris connaissance du présent acte et qu'il est subrogé dans les droits et obligations qui y sont stipulés.

Ce statut sera d'ailleurs opposable à tous par la transcription qui en sera faite à la Conservation des Hypothèques, et il en sera de même des modifications éventuelles.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription hypothécaire mais doivent être imposées par les aliénateurs de droit de propriété ou de jouissance, à leurs contractants ou bénéficiaires.

Paragraphe 3 : Règlement d'ordre intérieur

Le règlement d'ordre intérieur fixe les limites de la jouissance des copropriétaires et règle les détails de la vie en commun. Ce règlement d'ordre intérieur sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble. Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

5

19

4

CHAPITRE II - STATUT DE L'IMMEUBLE

Paragraphe 1 : propriété privative - copropriété commune spéciale

1) Composition de l'immeuble

L'immeuble comprend des parties privatives qui font l'objet d'une propriété exclusive et personnelle et des parties communes, qu'elles soient générales ou spéciales.

Ces parties communes sont rattachées à titre d'accessoires inséparables aux propriétés privatives et la propriété de ces parties communes appartiendra indivisément à tous les propriétaires des parties privatives dans la mesure de leur quotité.

2) Division des parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux propriétés privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

3) Tableau des quotités

Le tableau indiquant les quotités des parties communes tant générales que spéciales jointes à chacun des éléments privatifs du complexe se trouve détaillé in fine de l'acte de base.

4) Parties communes

La notion de service ou d'utilité à l'ensemble de l'immeuble est le critère de détermination des parties communes générales ou spéciales.

En cas de doute, la question sera tranchée souverainement par le Conseil de gérance de l'immeuble.

Sont notamment parties communes : \_\_\_\_\_ les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, colonnes, etc ...), les toitures plates ou inclinées, en ce compris l'ossature, l'étanchéité ou la couverture ainsi que la protection mécanique, les vides entre les niveaux, les gaines et souches de cheminées de chauffage, d'aération et autres, le réseau général d'égouts, comprenant les conduites, chutes et ventilations principales, aériennes et souterraines (à l'exclusion des égouts privés), les canalisations et conduites générales de toute nature (eau, gaz, électricité, chauffage) avec leur machinerie.

Sont exceptées toutefois, les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des propriétés privatives et à leur usage exclusif.

5

6

## 5) Modification des parties communes

Toute modification aux parties communes quant au style et à l'harmonie du complexe, ne pourra être décidée que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Toutefois, le vendeur tant qu'il sera propriétaire de vingt-cinq pourcents de l'immeuble, pourra ordonner des modifications sans avoir besoin de l'accord des copropriétaires.

Il le pourra, en tout cas, jusqu'à la réception provisoire des parties communes générales et spéciales.

Cette règle s'applique également à toutes les parties privatives visibles de l'extérieur.

La majorité des trois/quarts des voix devra s'entendre par quotités attribuées soit à un, soit à plusieurs groupes de locaux.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance de l'architecte ou de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architectes et ingénieurs seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

La société LIXON S.A. se réserve le droit avant la réception provisoire des communs de transformer des parties communes en parties privatives

## 6) Parties privatives

Est privatif, ce qui est affecté à l'usage privé des copropriétaires. Sont donc propriété privée, toutes les choses qui ne sont pas à usage commun.

Partant de ce principe, sont choses privées : les parties constitutives du local privatif (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec son soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune particulière, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue; galerie et cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps s'il en existe, les portes donnant accès aux parties communes; toutes les canalisations adductives ou évacuations intérieures d'un bien privatif et se trouvant à son usage exclusif, les installations sanitaires, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché aux hourdis supérieurs formant plafond, la décoration intérieure, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du bien privatif et qui est à son usage exclusif.

Il pourra être créé à différents niveaux des biens de dépendance qui ne possèdent aucune quotité tant dans le terrain que dans les constructions et qui sont rattachées à des éléments privatifs du complexe. Il pourra éventuellement en être ainsi des caves.

En outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative d'un bien, mais exclusivement à son usage, est également privatif (exemple : conduites spéciales des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, de la télévision, etc ...)

#### 7) Aliénation des choses communes

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, et caves dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel sur un local privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

#### 8) Droits sur les propriétés privatives

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par la Loi et le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux et caves, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privatifs, des modifications aux choses communes qui puissent compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble, sauf à se conformer à l'article suivant.

Il sera permis à un ou plusieurs propriétaires de subdiviser leur appartement ou de faire passer une chambre d'un appartement à un autre appartement. Ces travaux actés dans le journal des travaux ne pourront être faits que sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble, et il y aura une modification correspondante proportionnelle du nombre des dixmillièmes.

En cas de travaux, les honoraires et les frais sont à la charge exclusive du propriétaire qui les a fait exécuter.

#### 9) Modifications aux choses communes

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix présentes et de l'Architecte de l'immeuble.

3

## 10) Style et harmonie de l'immeuble

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble s'il s'agit de choses privées ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix présentes et avec l'accord de l'Architecte de l'immeuble. Il en sera notamment de même des portes d'entrée des locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes, des volets et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne la peinture.

La teinte des tentures et des rideaux des fenêtres donnant en façade à rue sera de couleur blanche.

L'assemblée pourra fixer d'autres couleurs différentes suivant les étages.

## 11) Téléphonie sans fil - télévision

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, de radiodiffusion, de télévision mais à ce sujet, le Conseil de gérance de l'immeuble établira un règlement d'ordre intérieur, étant entendu toutefois que les fils et accès ne pourront emprunter les façades.

Le téléphone peut être également installé dans les locaux privatifs, le tout aux frais, risques et périls du copropriétaire qui procède à l'installation.

L'immeuble sera équipé de façon à être raccordé à la téléphonie ou radiodistribution.

L'installation de toute antenne privée est interdite.

## 12) Ouverture dans les murs mitoyens

Chaque propriétaire devra être autorisé par l'architecte de l'immeuble pour pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il sera propriétaire avec les appartements contigus, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'architecte de l'immeuble pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Le bénéficiaire devra avoir reçu toutes autorisations légales indispensables sous sa responsabilité.

## Paragraphe 2 : Les Assemblées Générales

### 1) Pouvoir de l'assemblée

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

3

4

## 2) Délibérations

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires de l'immeuble sont présents ou dûment convoqués. L'assemblée oblige, par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

## 3) Assemblée statutaire

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération de l'immeuble, au jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait fonction. Sauf indication contraire du gérant, qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations; ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée, à la diligence du Président de l'assemblée ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les copropriétaires possédant au moins vingt-cinq pourcents des quotités indivises dans les parties communes générales de l'immeuble.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par trois copropriétaires au moins.

## 4) Convocations

Les convocations sont faites huit jours francs au moins à l'avance par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

Si cette première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième séance, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins.

## 5) Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour.

Cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter de toutes autres questions, mais il ne pourra être pris, en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire, sauf accord unanime de tous les copropriétaires, s'ils sont présents ou représentés.

## 6) Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de l'immeuble, quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

3

91

Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Tout propriétaire peut donner mandat à son conjoint pour le représenter à l'assemblée.

A l'exception du conjoint d'un propriétaire, nul ne peut représenter un propriétaire s'il n'est pas lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'un local privatif se trouverait appartenir à ces copropriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant une voix délibérative et qui votera pour le compte de l'indivision.

La procuration qui sera donnée à celui-ci (ou le procès-verbal de son élection) devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

La présence de toute autre personne, quel que soit son titre ou qualité, est strictement interdite, à l'exception du notaire soussigné ou de son successeur, de l'architecte de l'immeuble et de toute autre personne expressément convoquée par le gérant ou le conseil de gérance.

Si un lot appartient à deux époux, l'époux absent à une assemblée générale et qui n'a pas donné procuration valable est censé avoir donné mandat général et irrévocable à son conjoint pour le représenter à cette assemblée, délibérer et voter en ses lieu et place, signer tous documents relatifs à la copropriété, promettant ratification si besoin était.

Aucune dérogation à cette règle ne sera valable pour quelque cause que ce soit, même en cas de force majeure, de réserve ou d'opposition, la responsabilité du mandataire étant seule engagée vis-à-vis du conjoint.

Si un lot appartient à deux époux qui votent en sens contraire dans une assemblée générale, le nombre de voix attaché à ce lot sera, pour la circonstance, partagé dans la mesure du droit de propriété (ou autre droit réel) de chacun des comparants sur le lot et affecté suivant cette proportion dans le sens de leur vote respectif.

7) Président

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix présentes, son Président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus. S'il n'y a pas de candidature à ces postes, la présidence de la première assemblée générale sera dévolue de plein droit au propriétaire du plus grand nombre de millièmes et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux, et les deux assesseurs devront être choisis parmi les propriétaires possédant le plus grand nombre de quotités dans les parties communes.

8) Bureau - Conseil de gérance

Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs. S'il le souhaite, le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Ce bureau porte également le nom du Conseil de gérance, dont les attributions seront ci-après précisées.

9) Liste de présence

Il est tenu une feuille ou liste de présence pour chaque assemblée qui est certifiée exacte par le Président, les assesseurs et le secrétaire et signée par les copropriétaires qui le désirent.

10) Majorité

Les résolutions et décisions sont prises à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur. Il est entendu que les mots "majorité des voix présentes" comprennent toujours, dans le présent acte de base, également les voix représentées.

S'il y a parité de voix, la proposition est rejetée. Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition que, dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse que, en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

L'assemblée générale peut, en vue de l'intérêt commun, décider de transformer le domaine commun, d'y apporter des innovations susceptibles d'en rendre l'usage et la jouissance plus aisés, ou d'en augmenter la valeur ou le rapport, de modifier l'acte de base et le présent statut de l'immeuble, ainsi que les plans primitifs dans le cas de reconstruction de l'immeuble pour vétusté, accident ou quelque cause que ce soit.

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'à la majorité des trois/quarts des voix présentes, et avec l'accord de l'architecte de l'immeuble, et il en sera de même en ce qui concerne toutes modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit des choses privées, notamment les portes d'entrée des locaux privatifs, fenêtres,

3

y 4



persiennes, volets et de toutes parties visibles de la rue, même de la peinture.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix présentes.

Une nouvelle répartition de l'ensemble des millièmes devra requérir le consentement unanime de tous les copropriétaires de l'immeuble.

Cependant une modification de ces quotités affectant certains locaux privatifs peut intervenir librement entre ces copropriétaires par suite notamment d'échange de chambres ou d'autres locaux, et cela sans aucune autorisation spéciale à l'assemblée générale.

L'assemblée générale pourra modifier le statut de l'immeuble à tout moment et les plans en cas de reconstruction, mais à la condition que les deux/tiers des copropriétaires soient présents ou représentés et que la décision recueille majorité des quatre/cinquième des voix présentes.

#### 11) Nombre de voix

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

#### 12) Quorum des présences

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de la moitié des quotités.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibèrera quelque soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans les cas où une majorité plus forte serait requise.

#### 13) Registre des délibérations - Extraits

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées dans les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial ou dactylographiés sur feuilles volantes, et ensuite reliés et signés par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les copropriétaires qui en font la demande.

Les délibérations modifiant le présent règlement ou la répartition des quotités dans les choses communes doivent être constatées dans un procès-verbal notarié soumis à la transcription.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de la gestion de l'immeuble.

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

5

4 5

### Paragraphe 3 : Gérance et Conseil de Gérance

#### 1) Gérance - Nomination

L'administration et la surveillance de l'immeuble, de même que l'exécution des décisions de l'assemblée générale, sont confiées à un gérant.

L'assemblée générale des copropriétaires nommera le gérant, à la simple majorité des voix présentes, et pour la durée qu'elle détermine; il est choisi ou non parmi les copropriétaires; il peut être révoqué à tout moment et sans préavis par une assemblée générale, à la simple majorité des voix présentes, et sans qu'il doive être justifié d'un motif quelconque.

Le premier gérant est désigné par le vendeur.

Son mandat expirera la cinquième année qui suivra celle au cours de laquelle la réception définitive des communs sera acquise.

Si la gérance est confiée à une personne morale, celle-ci désignera un organe dûment mandaté qui la représentera vis-à-vis des tiers et des copropriétaires. C'est cet organe qui est désigné dans le présent statut sous le nom de

#### " LE GERANT "

Si le gérant est absent ou défaillant, le conseil de gérance pourvoira à l'accomplissement de ses fonctions, et au besoin à son remplacement.

#### 2) Rémunération du gérant

La mission du gérant est rémunérée.

Le montant de sa rémunération est fixé jusqu'à la cinquième année conformément au barème de la chambre syndicale des professionnels administrateurs de biens.

Le gérant peut, sous le contrôle du conseil de gérance et aux frais des copropriétaires, engager concierge et femmes d'ouvrage. Le gérant peut confier la tenue de sa comptabilité à un tiers, mais à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité.

#### 3) Mission de la gérance - Administration et entretien

L'administration et l'entretien s'étendent à toutes les parties communes généralement quelconques.

La gérance doit en conséquence :

- a) veiller au bon entretien de l'immeuble (toitures, égouts, canalisations, ascenseurs, escaliers et autres); fixer de son chef, les travaux de réparations urgentes, faire exécuter les travaux décidés par l'assemblée générale ou le conseil de gérance.
- b) assurer les approvisionnements nécessaires (combustibles et autres)
- c) souscrire au nom de la copropriété tous contrats d'assurances ou d'abonnements
- d) assurer le recouvrement des dépenses communes,

5

4 7

- e) assurer le paiement des dépenses communes
- f) répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes
- g) présenter trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier
- h) présenter annuellement au conseil de gérance et à l'assemblée générale, ses comptes généraux
- i) instruire les contestations relatives aux parties communes généralement quelconques vis-à-vis des tiers et des administrations publiques ou entre copropriétaires, faire des rapports au conseil de gérance qui décidera des mesures à prendre.

Pour remplir sa mission, le gérant, sur simple demande, aura accès aux parties privatives aux fins de contrôler si l'affectation des parties privatives est conforme au présent statut.

En cas d'urgence, les mesures conservatoires devront être prises par la gérance.

#### 4) Conseil de gérance

Le conseil de gérance est constitué, comme il est dit ci-avant, par les membres du bureau assistés par le gérant. Le gérant y assiste avec voix consultative mais non délibérative, à moins qu'il n'en soit déjà membre à un autre titre.

Il possède les pouvoirs les plus étendus ainsi que prévus à l'acte de base pour agir au nom des copropriétaires vis-à-vis des tiers.

La mission du conseil de gérance consiste :

- a) à surveiller la gestion du gérant,
- b) à examiner les comptes du gérant,
- c) à faire rapport à l'assemblée générale sur les comptes du gérant,
- d) à faire rapport quant aux décisions à prendre en ce qui concerne les réparations indispensables, mais non urgentes,
- e) autoriser le gérant, à sa demande, à régler les affaires de peu d'importance, d'administration courante,
- f) intenter en justice toutes actions ou s'en défendre au nom et pour compte des copropriétaires, soit vis-à-vis de l'un d'entre eux, soit à l'encontre d'un locataire ou d'un tiers, et cela sans devoir recueillir l'accord préalable de l'assemblée générale et sans devoir justifier d'un écrit de chaque copropriétaire, mandat conventionnel étant donné par chacun des copropriétaires à cette fin au conseil de gérance du fait même de sa nomination,
- g) être le bureau des assemblées générales

Les délibérations sont valables si au moins deux membres du conseil de gérance sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des voix.

Σ

Σ

Σ

En cas de partage, la voix du Président de la réunion est prépondérante.

En résumé, le conseil de gérance fonctionne suivant les principes établis pour les conseils d'administration des sociétés anonymes.

#### Paragraphe 4 : Réparations et travaux

Le conseil de gérance engage valablement la copropriété par la signature du président et de deux assesseurs.

##### 1) Principe

Les frais occasionnés et effectués par et pour la partie commune générale seront supportés par tous les copropriétaires s'il s'agit de choses communes générales.

##### 2) Catégorie de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories

- A) REPARATIONS URGENTES
- B) REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES
- C) REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES

##### 3) Réparations urgentes

Le gérant a pleins pouvoirs pour faire exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation du Conseil de gérance, et les copropriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

##### 4) Réparations indispensables mais non urgentes

Ces réparations sont décidées par le Conseil de gérance, qui sera seul juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

S'il s'agit de réparations intéressant une partie du complexe, la décision sera prise par l'assemblée compétente.

##### 5) Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

Ces travaux de réparations devront être demandés par la gérance ou par les copropriétaires possédant au moins un/quarter des quotités et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire ou particulière suivant qu'ils intéressent tout le complexe ou une partie du complexe.

Ils ne pourront être décidés que par des copropriétaires de l'immeuble possédant les trois/quarters des voix présentes. Toutefois, ces travaux pourront être exécutés par une décision prise à la simple majorité des voix si les membres de celle-ci s'engagent à supporter intégralement la dépense.

3

↓

↓

## 6) Obligation des copropriétaires

Les copropriétaires ou occupants doivent donner accès par les locaux privatifs pour toutes réparations, l'entretien et le nettoyage des parties communes généralement quelconques. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif, à un mandataire habitant l'agglomération, dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder au local privatif si la chose est nécessaire.

S'ils n'ont pas rempli cette obligation, le gérant a le droit en cas de nécessité, de faire procéder à l'ouverture forcée des portes d'entrée, des parties privatives et ce, au frais des copropriétaires, locataires ou occupants défaillants.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

## Paragraphe 5 : Assurances et reconstructions

### 1) Principes

Sous réserve de ce qui est dit dans les dispositions transitoires à la rubrique "Assurances" :

A. Le gérant a la charge de souscrire, pour le compte des copropriétaires de l'immeuble, une ou des assurances comportant la garantie des risques contre l'incendie, la foudre, les explosions, la chute d'avions, la tempête, la grêle, les dégâts des eaux intérieurs et extérieurs, la responsabilité civile résultant de la construction proprement dite des équipements et ascenseurs, ainsi que celle découlant de la responsabilité civile du personnel assujetti au service de la copropriété, le bris de vitres intérieures et extérieures, auvents des terrasses inclus.

Ces assurances couvriront tant les parties privatives que communes de l'immeuble, ainsi que le mobilier et le matériel immobilisés par destination et/ou incorporés et garantiront les périls susvisés suivant les dispositions des polices d'usage en Belgique.

Ces polices comportent les capitaux couvrant :

- 1) le chômage mobilier,
- 2) le recours des voisins, des locataires ou occupants,
- 3) les frais de déblais et démolitions,
- 4) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation

La ou les polices souscrites en exécution de ce qui précède devront prévoir un abandon de recours des assureurs contre les propriétaires, le gérant, les colocataires ou occupants de l'immeuble.

3

4

- B. Le gérant a également la charge de souscrire une police d'assurance Accidents du Travail du type Loi pour tout le personnel assujetti au service de la copropriété, comportant une indemnité en cas d'accident conforme aux dispositions légales en la matière.

Cette assurance comportera la couverture simultanée du personnel non assujetti ou extra qui pourrait occasionnellement donner un coup de main. L'assurance "Responsabilité Civile Immeuble" garantira la responsabilité civile que peuvent encourir les copropriétaires, le gérant, ses colocataires et/ou occupants du chef de l'immeuble et des ascenseurs.

Il est expressément convenu que, pour l'application de cette assurance, leur personnel, ainsi que les membres de leur famille, sont considérés comme tiers entre eux vis-à-vis de la copropriété.

- C. Les valeurs de l'assurance de reconstruction au jour du sinistre, ainsi que les capitaux à assurer en application des polices mentionnées ci-dessus, seront approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le gérant devra à cet effet, faire toute diligence nécessaire. Le gérant ne pourra, en aucun cas, être considéré comme responsable d'une insuffisance des capitaux assurés. Toutefois, les premières assurances seront souscrites par le vendeur, comme il est dit à l'acte de base.

## 2) Assurance complémentaire

Il est toujours loisible à un copropriétaire de contracter pour son compte personnel, auprès de la compagnie assurant l'immeuble contre les risques de l'incendie ou d'une compagnie agréée par le Conseil de gérance, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter les charges et primes et de déclarer les capitaux ainsi couverts aux compagnies auprès desquelles les assurances prévues au 1) ci-dessus, ont été réalisées.

Ce complément d'assurance pourra couvrir :

- des capitaux supplémentaires, soit que le copropriétaire intéressé juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il désire couvrir des améliorations, des risques différents non couverts par l'assemblée générale par exemple la perte des loyers.

Dans cette hypothèse, le copropriétaire aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et il en disposera en toute liberté dans le cadre des obligations imposées par la police.

## 3) Primes

La charge des primes (frais et impôts compris) résultant des assurances souscrites par le gérant, sera répartie par celui-ci entre les copropriétaires, comme charges communes, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours pour la conclusion des assurances susénumérées et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le gérant pourra le signer valablement à leur place, de plein droit et sans mise en demeure.

#### 4) Surprime

Si une surprime est due du chef de l'activité exercée par un copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble, ou du chef du personnel qu'il occupe et plus généralement pour toute cause personnelle à un copropriétaire, locataire ou occupant cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.  
Le présent article peut même être d'application pour un groupe de locaux.

#### 5) Règlement d'indemnités

En cas de sinistre de plus d'un million à l'index du premier janvier mil neuf cent quatre vingt-huit, suivant l'index des prix à la consommation, les négociations avec les assureurs seront menées par deux délégués nommés à cet effet, par une assemblée générale extraordinaire à la simple majorité des voix présentes. Ces deux délégués auront tous pouvoirs pour engager la copropriété.

En cas de sinistre égal ou inférieur à un million de francs, les négociations avec les assureurs pourront être menées par le gérant et ratifiées valablement par le conseil de gérance. Les indemnités allouées par les assureurs en cas de sinistre seront encaissées par le gérant.

Il sera cependant tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

La présente clause ne pourra leur porter préjudice; l'intervention de ces créanciers sera donc demandée.

#### 6) Copie du contrat d'assurance

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

Ce même droit est réservé à chacun des occupants de l'immeuble dans la mesure où il s'agit d'assurance dont il supporte en définitive tout ou partie des surprimes.

#### 7) Utilisation des indemnités

A. L'utilisation des indemnités d'assurance sera réglée comme suit :

- 1° Si le sinistre est partiel c'est-à-dire s'il n'a pas atteint les trois/quarts au moins de la valeur de la bâtisse, le gérant affectera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité payée par l'assureur se révèle insuffisante pour remettre les lieux en état, le supplément sera recouvré par le gérant auprès de tous les propriétaires en proportion de leurs quotités dans les parties communes, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

9

4 5 7

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

- 2° Si le sinistre est total, l'indemnité devra être affectée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts des voix présentes, et que les assureurs aient accepté la validité d'une telle clause dans les conditions particulières du contrat d'assurance.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de construction, le supplément devra être pris en charge par les copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Le dit supplément sera exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception dans le délai précité.

- B. Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui se seraient abstenus ou auraient voté contre la volonté de reconstruction seront tenus, dans le mois de la décision de l'assemblée générale, de céder à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, sous réserve de leur quote-part dans l'éventuelle indemnité de reconstruction leur revenant.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance dans le ressort duquel est situé le bien, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de cession sera payé de la manière suivante :

- a) un tiers comptant,
  - b) un tiers la première année,
  - c) et le dernier tiers la seconde année, plus les intérêts aux taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.
- C. Si l'immeuble n'est pas reconstruit et si l'assurance ne stipule pas l'obligation de reconstruire, le régime de la copropriété prendra fin.  
Les choses communes seront partagées ou licitées dans les conditions déterminées par l'assemblée générale.  
L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis d'après les quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.
- D. En cas de destruction totale ou partielle provoquée par une autre cause que l'incendie, les mêmes règles seront appliquées.  
Même si aucune indemnité n'était allouée, l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix présentes pourrait décider de la reconstruction de l'immeuble.

3

4



E. En cas de destruction partielle ou totale, la reconstruction s'effectuera sur base des plans primitifs, sauf accord unanime des copropriétaires sur des modifications à apporter à ces plans.

#### 8) Mobilier - Abandon de recours

Les copropriétaires, locataires et/ou occupants de l'immeuble devront assurer personnellement et à leurs propres frais leur mobilier, ainsi que les aménagements immobiliers contre le risque d'incendie, foudre, explosions, chutes d'avions et dégâts des eaux.

Les polices d'assurances devront prévoir un abandon de recours contre les copropriétaires, le gérant, les colocataires et/ou occupants de l'immeuble.

#### 9) Engagements des assureurs

Chaque police dont question à l'article septième stipulera l'engagement des assureurs d'aviser le gérant, par pli recommandé à la poste, quinze jours au moins à l'avance, de toute cause mettant fin au contrat, en ce compris l'arrivée du terme, ou en suspendant les effets.

#### Paragraphe 6 : Femme d'ouvrage

##### 1) Engagement

Pour assurer le service d'entretien de l'immeuble, une femme d'ouvrage ou une société de service peut être engagée par le Conseil de gérance, qui fixera leurs rémunérations.

Les modalités d'engagement et de rupture de contrat seront fixées par le Conseil de gérance.

Les personnes ou sociétés engagées devront faire tout ce que la gérance lui demandera pour le service de l'immeuble.

Seul le gérant pourra donner des ordres.

Ceci sans préjudice à la déférence dont il doit faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

##### 2) Obligations

Toute personne au service de l'immeuble sera soumise à toutes les obligations prévues par les présentes et édictées par la gérance, pour le personnel attaché au service de l'immeuble.

#### Paragraphe 7 : Répartition des charges et recettes communes

##### 1) Principe

Les charges communes comprennent, de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et au maintien du bon ordre de l'immeuble.

C'est ainsi que doivent normalement être considérés comme charges communes, sans que cette énumération soit limitative :

3

4

- 1° les frais d'entretien et de réparation des parties communes,
- 2° les frais d'administration, le salaire du gérant,
- 3° les primes d'assurances,
- 4° les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement des appareils ou leurs accessoires, sauf dérogation prévue à l'acte de base,
- 5° les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement des appareils électriques et la consommation d'énergie,
- 6° le salaire de la femme d'ouvrage ou de sociétés de service,
- 7° la consommation d'électricité de l'ascenseur, son entretien, ses réparations,
- 8° les consommations d'eau pour le nettoyage des parties communes.

## 2) Dépenses communes - Provisions

Le gérant est mandaté pour réclamer une provision aux copropriétaires pour faire face aux dépenses communes. Le gérant fixe cette provision avec l'approbation du Conseil de gérance.

Le Conseil de gérance fixe, s'il le juge nécessaire, les sommes à verser par les copropriétaires pour constituer un fonds de rénovation qui servira à payer les réparations ou améliorations éventuelles et décide du placement de ce fonds en attendant qu'il soit utilisé.

A défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant. Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement le propriétaire défaillant, au nom de tous les copropriétaires.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure un intérêt au taux légal, net d'impôt, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

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

Si le local privatif du défaillant est donné en location, le gérant a la délégation pour toucher directement du locataire le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la copropriété. Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant et quittancées valablement par lui.

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

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du Conseil de gérance, prendre toutes les mesures nécessaires et notamment bloquer les services d'électricité, d'eau et de gaz desservant l'appartement du défaillant.

En cas de vente d'un lot privé, l'acquéreur sera subrogé dans les droits du vendeur sur sa quote-part dans le fonds de réserve qui passe ainsi à l'acquéreur sous réserve de tout compte à établir entre parties.

3

4 54

### 3) Répartition

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités dans les parties communes en ce compris l'entretien éventuel du jardin, le nettoyage et l'entretien des trottoirs.

Sauf convention contraire, la participation d'un propriétaire dans les charges communes prend cours à compter de l'occupation de son appartement, de la réception provisoire de celui-ci ou dans les quinze jours de la mise en demeure de procéder à celle-ci.

Il en est de même en ce qui concerne les frais d'administration. Les copropriétaires sont seuls responsables vis-à-vis de la gérance pour la contribution due par leurs locataires éventuels pour les charges communes.

En ce qui concerne les consommations particulières d'eau chaude et froide, de l'électricité, de chauffage, elles sont également à charge du propriétaire à compter de l'occupation de son appartement, de la réception provisoire de celui-ci ou dans les quinze jours de la mise en demeure de procéder à celle-ci, en tenant compte de ce qui est dit pour le chauffage dans les dispositions transitoires.

Le gérant n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires. Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le gérant à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le gérant peuvent être scindés en deux parties, à savoir :

- la première partie à charge du propriétaire comprenant les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation, l'assurance-incendie de l'immeuble et les peintures extérieures,
- la seconde partie à charge du locataire comprenant toutes les autres charges communes ainsi que les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives et les frais de gérance.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

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

Ceux-ci veilleront donc à inclure dans toutes conventions relatives à l'occupation de leur lot, les clauses utiles pour éviter les inconvénients et préjudices pour eux d'un défaut de paiement des charges par l'occupant.

Les propriétaires auront en outre à prévoir, dans ces conventions, l'exécution de la délégation de loyers, de l'occupant au gérant, au profit de la copropriété intéressée et à concurrence des sommes dues pour charges de tous accessoires, cette délégation emportant libération de l'occupant vis-à-vis de son propriétaire de toutes sommes quittancées par le gérant.

4) Fonds de réserve ou fonds de rénovation

La création d'un fonds de réserve destiné à couvrir la réparation et travaux à venir, de même qu'alimenter en fonds d'amortissement est décidé par le présent règlement.

Les contributions destinées à alimenter ce fonds, seront fixées par l'assemblée générale pour les dépenses générales.

Les sommes ainsi versées seront placées par les soins du Conseil de gérance sur un compte-vue au nom des copropriétaires dans un établissement accordant un intérêt sur des placements.

Le règlement des contributions se fera comme dit ci-avant.

5) Consommation particulière - Eau - Gaz - Electricité

La consommation individuelle de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services (placement et raccordement des compteurs et autres) sont payés et supportés par chaque propriétaire.

L'assemblée générale peut, à tout moment, décider, à la simple majorité des voix présentes, le placement ou la suppression des compteurs spéciaux pour tous les services généraux, ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services (eau-gaz-électricité) autres que ceux ci-avant prévus.

6) Ascenseurs

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des ascenseurs, de même que la consommation d'électricité relevée éventuellement par des compteurs spéciaux, sont répartis en proportion des quotités dans les parties communes affectées à tous les biens privatifs constituant l'immeuble, sauf dérogation à prévoir dans l'acte de base.

7) Impôts

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

8) Responsabilité civile

L'assurance couvrant la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) se répartit suivant la formule de copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes, ainsi qu'il est dit ci-dessus, à l'article troisième du chapitre VI "Assurances et reconstructions".

9) Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire

Dans le cas où un propriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation. Il en sera ainsi notamment en cas d'utilisation plus intensive que normalement des parties communes par les occupants de certains lots privés.

}

4

A