

Résidence LES COTEAUX

Chaussée de Dinant

N A M U R

+++++

Acte de base

9 février 1990

17 SEP. 1990

8 NOV. 1991

=====

N° 31.435.-

envoi
s objet

L'an mil neuf cent ~~quatre-vingt-neuf~~ nonante, le neuf février.
Devant Maître Michel PIRSON, Notaire, résidant à Namur.

ONT COMPARU

1° La GENERALE DE BANQUE, Société Anonyme, anciennement dénommée la Société Générale de Banque, Société anonyme, ayant pour objet toutes opérations de banque, dont le siège est à Bruxelles, 3, Montagne du Parc, constituée par acte du cinq décembre mil neuf cent trente-quatre, dressé par Maîtres Jean-Pol ENGLEBERT, Hubert SCHEYVEN, Notaires résidant à Bruxelles et Henri DELLOYE Notaire résidant à Schaerbeek, acte publié aux annexes du Moniteur Belge en date du quatorze décembre mil neuf cent trente-quatre sous le numéro 15.109, dont la dénomination a été modifiée en date du vingt-trois avril mil neuf cent quatre-vingt-cinq (acte publié au Moniteur Belge en date du dix-huit mai mil neuf cent quatre-vingt-cinq sous le numéro 158) inscrite au Registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 76.034, de Namur sous le numéro 7.404 et d'Arlon sous le numéro 1.741.

Ici représentée par :

Monsieur André VONECHE, délégué, demeurant à 5730 Malonne, route d'Insepré, 49,

En vertu d'une procuration reçue par Maître Jean-Philippe LAGAE notaire à Bruxelles, le deux février mil neuf cent nonante, dont le brevet original restera ci-annexé.

emier
illet.

2° la société anonyme "IMMOBILIERE BAJART" ayant son siège social à Floreffe, Zoning industriel de la Basse Sambre, Riverre, 1, constituée par acte passé devant Maître Gui de Francquen, notaire à Namur, le douze novembre mil neuf cent septante-cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-neuf novembre mil neuf cent septante-cinq sous le numéro 4079/4 et dont les statuts ont été modifiés suivant acte du notaire soussigné en date du quatre mai mil neuf cent quatre-vingt-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge du trois juin suivant, sous le numéro 870.603-68,

ici représentée en vertu des pouvoirs prévus par l'article 18 de ses statuts, par :

Monsieur Joseph BAJART, Administrateur-délégué, demeurant à Namur (Wépion),

nommé lors de l'assemblée générale ordinaire du deux mai mil neuf cent quatre-vingt-sept, publiée au Moniteur Belge du onze juin suivant sous le numéro 870611/124.

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné de dresser l'acte de base de l'ensemble immobilier dont il sera question ci-après et qui sera dénommé "Résidence LES COTEAUX".

EXPOSE

La GENERALE DE BANQUE est propriétaire du bien suivant :
Ville de NAMUR, deuxième division

Un immeuble précédemment à usage industriel sur et avec terrain sis 84, chaussée de Dinant, paraissant actuellement cadastré section E numéro 9 E4 pour une superficie de treize ares nonante-deux centiares.



Q711 47



DEMOLITION - AUTORISATION DE CONSTRUIRE

La GENERALE DE BANQUE a autorisé l'Immobilière BAJART a développer, réaliser et commercialiser un projet immobilier sur le bien prédécrit; cette dernière a accepté et s'est engagée à mener à bien cette opération. A cette fin, elle a été autorisée à démolir les constructions existantes et a entamer l'édification de l'ensemble immobilier " Résidence LES COTEAUX" au bénéfice de la renonciation au droit d'accession ci-après exprimée.

RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION - REGLEMENTATION

La GENERALE DE BANQUE déclare renoncer purement et simplement au profit de l'Immobilière BAJART qui accepte, au droit d'accession sur les constructions, plantations, ouvrages et aménagements que cette dernière va réaliser sur le dit bien, cette renonciation étant cependant limitée à sept mille sept cent vingt-neuf/dix millièmes indivis (7.729/10.000) de la dite propriété, de telle façon que la Générale de Banque restera propriétaire de certaines parties privatives précisées ci-après dans la résidence à ériger et auxquelles il sera attribué deux mille deux cent septante et un/dix millièmes (2.271/10.000).

Ces constructions seront par le fait de leur mise en copropriété et indivision forcée, conformément à l'article 577 bis du code civil, divisée en parties privatives, ayant comme accessoires inséparables un certain nombre de quotités dans les parties communes en ce compris le terrain.

La Générale de Banque vendra aux acquéreurs des parties privatives, un nombre de quotités dans le terrain, assiette des constructions, plantations et ouvrages, égal à celui des quotités de ces parties privatives dans les parties communes générales du complexe.

DOCUMENTS - PLANS

Les documents et plans relatifs à l'édification de l'immeuble sont présentement déposés entre nos mains pour demeurer ci-annexés, savoir :

I. Le permis de bâtir accordé le trente et un mai mil neuf cent quatre-vingt-neuf par la Ville de NAMUR.

II. Les plans annexés au permis et qui ont été dressés par Monsieur G/ HOUSIAUX, architecte à Namur, avenue de la Plante, 41/3, se détaillant comme suit :

- numéro 1 : plan de coupe - situation - implantation
- numéro 2 : plan des fondations - cave - égouts
- numéro 3 : plan du rez-de-chaussée
- numéro 4 : plan des étages un, deux et trois
- numéro 5 : plan du quatrième étage - combles
- numéro 6 : plan de la façade vers la chaussée
- numéro 7 : plan de la façade arrière.

III. Le règlement de copropriété et d'ordre intérieur dont il sera question ci-après.

IV. Le cahier des charges comprenant la description générale des travaux et matériaux et les conditions générales de vente.

Les matériaux prévus à ce document pourront néanmoins être remplacés par des matériaux similaires de même qualité.

Avec le présent acte, l'ensemble de ces documents forme l'acte de base de la résidence dont il forme la base juridique. Ces do-

271036
origes
ivoi ap-
uvé



cuments se complètent et forment un tout et ils doivent s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence, ces documents seront annexés au présent acte.

Ils seront enregistrés avec le présent acte, dont ils feront désormais partie intégrante.

Le cahier des charges, les conditions de vente, le permis de bâtir et les plans ne seront cependant pas transcrits.

DIVISION DE L'IMMEUBLE

Dans le but de faciliter la vente par parties de l'immeuble à construire et de permettre ainsi à des tiers de devenir propriétaire d'une partie de cet immeuble, les comparants, usant de la faculté prévue par l'article 577bis du Code Civil déclarent diviser cet immeuble en appartements, bureaux et garages au rez-de-chaussée et aux étages et ~~le sous-sol~~ en caves le sous-sol.

Cette déclaration de volonté crée, dès ce moment, les surfaces privatives en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et tous contrats.

Chacune des surfaces privatives comprend :

- a) une partie en propriété privative et exclusive
- b) un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble et dans le terrain; lesquelles se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

L'aliénation d'une surface privative emporte nécessairement abandon à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes et le terrain qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant une surface privative grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes et dans le terrain qui y sont inséparablement attachées.

La création de locaux privatifs donne naissance à l'existence de parties communes à ces divers fonds.

Les parties privatives figurent aux plans et documents annexés au présent acte.

Les copropriétaires futurs seront purement et simplement subrogés dans les droits et obligations qui résulteront du présent acte de base.

De plus, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété de jouissance ou autre, (en ce compris les baux) devront mentionner que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et de ses annexes, qu'il s'engage à le respecter en tous points, de même qu'il s'engage à respecter les décisions qui seront prises par les assemblées générales des copropriétaires.

Ensuite de cette division le statut de l'immeuble a été établi.

Il règle la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel, à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs, elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime de tous les copropriétaires de l'ensemble de la résidence. Elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent acte de base au bureau des hypothèques de Namur.

Ce statut immobilier est complété par un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, le tout doit être imposé par les aliénateurs du droit de propriété ou de son démembrement ou de jouissance à leurs contractants ou bénéficiaires, comme formant le règlement général de copropriété.

Comme dit ci-avant, le règlement de copropriété et d'ordre intérieur sont ci-annexés pour faire partie intégrante de l'acte de base.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble comprendra un sous-sol, un rez-de-chaussée et quatre étages.

Les parties privatives sont ci-après désignées et décrites, toutes les autres parties reprises aux plans sont communes.

SOUS-SOL - Plan numéro 2

Quatorze caves désignées C 1 à C 14, dont le numéro C 1 est attribué à l'appartement A 1

REZ DE CHAUSSEE - Plan numéro 3

Tous les locaux qui constitueront l'agence bancaire, une cave et cinq garages numérotés 1, 2/3 et 4/5.

Tous ces locaux du rez-de-chaussée, ~~xx xx~~ et le garage numéro 1 resteront la propriété de la Générale de Banque.

PREMIER, SECOND et TROISIEME ETAGES - Plan numéro 4

Chaque étage comporte trois types d'appartement qui seront désignés et décrits comme suit :

Appartements A 1, A 2 et A 3 (partie gauche de l'immeuble)

Ils comportent chacun : deux halls, un débarras, une salle de séjour, une cuisine, trois chambres à coucher, un dégagement, une salle de bains et deux W.C.

L'appartement "A 1" restera la propriété de la Générale de Banque.

Appartements B 1, B 2, et B 3 (partie droite de l'immeuble)

Ils comportent chacun : deux halls, un débarras, une salle de séjour, une cuisine, deux chambres à coucher, une salle de bain et un W.C.

Appartements C 1, C 2 et C 3 (partie centrale de l'immeuble)

Ils comportent chacun un hall, une salle de séjour, une cuisine un W.C., un hall de nuit, deux chambres à coucher et une salle de bains.

QUATRIEME ETAGE (combles) - plan numéro 5.

Cet étage comporte trois appartements désignés et décrits comme suit :

Appartement A 4 (partie gauche)

un hall, une salle de séjour, une cuisine, une chambre à coucher et une salle de bains.

Appartement B 4 (partie droite)

un hall, une salle de séjour, une cuisine, une chambre à coucher et une salle de bains.

Appartement C 4 (partie centrale)

un hall, une cuisine, une salle de séjour, une chambre à coucher et une salle de bains.

TABEAU DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES, en ce compris le terrain.

Elles s'établissent comme suit en fonction de la superficie des parties privatives, de leur importance et de leur valeur et sont exprimées en dix/millièmes.

ituant
ce
caire

voi ap-
uvé

978 2

- Appartements A 1 - 2 et 3, chacun huit cent cinquante-sept	
857 x 3 =	2.571
- Appartements B 1 - 2 et 3, chacun sept cent dix	
710 x 3 =	2.130
- Appartements C 1 - 2 et 3, chacun cinq cent trente	
530 x 3 =	1.590
- Appartements A 4 et B 4	
chacun quatre cent quarante six	
446 x 2 =	892
- Appartement C 4 : trois cent nonante-huit : 398 x 1 =	398
- Agence Bancaire, rez-de-chaussée : douze cent cinquante-cinq	1.255
- Garage numéro 1 : cent dix	110
- Garages 2 - 3 - 4 et 5 chacun nonante-deux : 92 x 4 =	368
- Caves: chacune quarante-neuf : 49 x 14 =	686
Total : dix mille	10.000

Elles s'imposent à tous les copropriétaires et fixent leur contribution dans les charges communes.

Il est toutefois précisé que les charges d'ascenseur, d'entretien, d'électricité et de chauffage des parties communes donnant accès aux appartements, caves et garages n'incomberont pas au propriétaire des locaux du rez-dechaussée constituant l'agence bancaire, ni à ses ayants droit et ayants cause éventuels.

Et il est fait remarquer que les trois emplacements de stationnement dont l'aménagement est prévu au permis de bâtir sur le domaine public de l'Etat, sera à l'usage exclusif de la clientèle de la Générale de Banque, laquelle sera purement et simplement subrogée dans les droits et obligations de l'Immobilière Bajart, notamment en ce qui concerne le paiement des redevances annuelles.

MODIFICATIONS AUX PLANS

Il est convenu que l'architecte peut, au cours de la construction, apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art. Il est noté que le plan

Les cotes figurant aux plans ne sont données qu'à titre de renseignements; une tolérance de cinq pour cent est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité. Si la différence était supérieure à cinq pour cent, elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action en résolution (sauf si elle dépassait dix pour cent en cotes ou en surface en moins) mais elle servirait de base au calcul de l'indemnité qui serait à accorder, proportionnellement à la différence de surface bâtie entre les cinq pour cent tolérés et la situation révélée par l'exécution.

On tiendra compte, dans ce calcul, de la surface totale bâtie privative y compris les balcons, les murs extérieurs et la moitié des murs mitoyens du local privatif fixé au contrat d'entreprise; l'indemnité sera donc calculée par une simple règle de trois.

L'architecte, auteur des plans, aura seul, autorité pour décider d'une question d'esthétique.

DESTINATION DES LOCAUX

Les normes d'occupation prévues ci-après ont été déterminées avec le souci de maintenir aux parties privatives qui composeront l'ensemble immobilier une qualité en rapport avec leur situation et affectation.

Toutefois, en cas de doute sur l'interprétation des dispositions restrictives ci-après, le conseil de gérance à la requête de tout intéressé, pourra trancher par voie d'arbitrage, à l'unanimité des membres présents et s'inspirant de l'esprit des présen-

numéro
est co
té par

plan mo
catif
cernan
princip
le gar
numéro
ce plan
demeure
égaleme
ci-ann

Renvoi
approuv

[Signature]

tes dispositions et de la considération du bien commun général, le tout sauf recours dans le mois de sa décision devant l'assemblée générale qui devra être convoquée extraordinairement et tranchera en dernier ressort à la simple majorité des propriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires se conformeront à ce sujet aux articles 1676 et 1723 du Code Judiciaire.

Les garages ne pourront jamais être utilisés autrement que pour le stationnement de voitures particulières ou de type mixte (genre station-wagon), les garages pourront cependant servir d'entrepôts, de dépôt de marchandises, non dangereuses ou insalubres, mais ils ne pourront servir d'atelier.

Les locaux des appartements sont destinés en principe à l'usage d'habitation privée.

Pourront cependant y être installés des cabinets médicaux, de dentisterie, de kinésithérapie et d'autres professions médicales ou para-médicales reconnues.

L'exercice de professions médicales ou assimilées ne sera permis qu'à la condition que ne soient pas traitées des maladies qui seraient une cause de trouble ou simplement une gêne pour l'entourage et à condition également que les appareils utilisés soient entièrement isolés et déparasités et que toutes installations utilisant des radiations ionisantes répondent aux normes de service imposées par les autorités compétentes et subissent régulièrement les contrôles exigés par celles-ci.

De tout quoi, le Conseil de gérance aura en tout temps le droit de demander justification suffisante, à défaut de laquelle il pourra interdire l'usage des appareillages et installations concernées.

L'installation de bureaux au sens le plus large, en ce compris les bureaux administratifs, les bureaux commerciaux, d'assurance, de professions libérales, de représentation et caetera, est cependant autorisée à ces étages, à la condition toutefois qu'il n'y ait pas plus d'un employé par cinq mètres carrés de surface au sol utilisable et qu'il ne s'agisse pas d'une agence bancaire ou de caisse d'épargne.

Ne seront jamais autorisés dans la Résidence LES COTEAUX :

- a) Les installations pouvant être considérées comme insalubres, dangereuses ou immorales;
- b) des établissements industriels ou ateliers
- c) toute activité qui, par le bruit, les odeurs ou la fumée, pourrait être source de nuisance pour les occupants et le voisinage
- d) l'utilisation de moteurs ou de matériel professionnel ou d'entretien qui ne seraient pas déparasités;
- e) les pensions de famille, les appartements mis en location par des professionnels;
- f) les réunions publiques quelles qu'elles soient;
- g) les écoles et cours, même privés, de chant, d'instrument de musique ou de danse;

h) les instituts de culture physique, saunas, gymnastique ou massage (sauf dans le cadre des professions médicales ou paramédicales reconnues et suivant les conditions formulées ci-avant).

Remarque : Les exemples susvisés sont donnés à titre indicatif et non limitatif, le Conseil de gérance a pouvoir d'interpréter la présente disposition, comme dit ci-avant.

Sauf en ce qui concerne l'Agence bancaire du rez-de-chaussée, il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux terrasses, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les halls, sas, escaliers et passages.

Est seule autorisée, l'apposition aux fenêtres à l'intérieur

des locaux privatifs d'enseignes ou de placards annonçant la vente ou la location d'un local privatif.

Il sera permis d'apposer au rez-de-chaussée, à l'endroit réservé à cet effet et sur la porte particulière de l'appartement ou du bureau, une plaque de trente centimètres de large sur quinze centimètres de haut maximum, indiquant le nom et la profession ou la firme de l'occupant de l'appartement.

SERVITUDES RECIPROQUES AU PROFIT ET A CHARGE DES PARTIES PRIVATIVES DE L'IMMEUBLE.

La construction de l'immeuble objet des présentes peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs qui le composent, qui eut constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrés par les articles 692 et suivants du code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etc...;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antennes etc...)
- de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction du bâtiment ou encore l'usage des lieux.

DIVERS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les comparants déclarent s'en référer aux dispositions d'ordre public de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, ainsi que tous arrêtés d'exécution.

Toute clause ou condition contenue dans le présent acte de base et ses annexes qui seraient contraires aux dispositions de ces textes légaux est censée non écrite.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Les comparants font élection de domicile en leur siège respectif.

ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie avoir identifié les parties, au vu des pièces officielles requises par la loi.

RESERVE DE MITOYENNETES

La société comparante IMMOBILIERE BAJART se réserve le profit exclusif de toutes mitoyennetés à quelque endroit qu'elles soient situées; il en est de même de leurs fondations.

Ses droits seront négociés par elle, si elle le juge bon et à son profit exclusif, sans que les acquéreurs des locaux privatifs soient subrogés dans ses droits par le fait de leur achat.

La réserve ci-dessus ne peut engendrer, pour l'Immobilière Bajart ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection

la réparation et la reconstruction des murs des fondations, ni aucune responsabilité quelconque.

Si les futurs copropriétaires et leurs successeurs et ayants droit à tout titre, devaient prêter à l'Immobilière Bajart, leurs bons offices pour la perfection de l'opération, ils s'engagent à le faire gracieusement, dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages et intérêts.

Dans l'hypothèse où cette réserve de mitoyenneté serait considérée comme incompatible avec l'aliénation des droits de propriété à laquelle l'Immobilière Bajart procéderait par la voie de diverses ventes, il est d'ores et déjà établi que, en pareil cas, l'Immobilière Bajart comparante serait titulaire, à l'égard des copropriétaires intéressés, d'une créance se montant à la somme nette que ceux-ci se verraient attribuer en contrepartie de pareille cession de mitoyenneté et que cette créance de l'Immobilière Bajart serait exigible dès l'encaissement effectif par la copropriété des sommes ainsi versées par un ou plusieurs tiers, compte tenu de ce que dans ses diverses aliénations, l'Immobilière Bajart aura fixé les valeurs de vente en tenant compte d'une réserve de mitoyenneté acquise à elle-même et négociable par et pour elle-même.

(11/
12/
13/
14/
15/
16/
(17/
18/
(19/

ouvé la
re de neuf
nuls et
lignas

DONT ACTE

Fait et passé à Namur, en l'étude.
Lecture faite, les comparants ont signé avec le Notaire.

es.-

CT
L/N



Enregistré à NAMUR

10* Vingt et un février 1900 nanante
VALOR F. 88.04 cinq millions
sept cent cinquante francs
(753 F)

24/9 11.1461¹⁰

actes de la notariats

N° 31.732.-

L'an mil neuf cent nonante, le DIX-SEPT SEPTEMBRE
Devant Maître Michel PIRSON, Notaire, résidant à Namur.

ONT COMPARU :

- 1° La GENERALE DE BANQUE, Société anonyme, anciennement dénommée la Société Générale de Banque, société anonyme, ayant pour objet toutes opérations de banque, dont le siège est à Bruxelles, 3, Montagne du Parc, constituée par acte du cinq décembre mil neuf cent trente-quatre, dressé par Maîtres Jean-Pol ENGLEBERT, Hubert SCHEYVEN, Notaires résidant à Bruxelles et Henri DELLOYE, Notaire, résidant à Schaerbeek, acte publié aux annexes du Moniteur Belge en date du quatorze décembre mil neuf cent trente-quatre sous le numéro 15.109, dont la dénomination a été modifiée en date du vingt-trois avril mil neuf cent quatre-vingt-cinq (acte publié au Moniteur Belge en date du dix-huit mai mil neuf cent quatre-vingt-cinq sous le numéro 158) et dont les statuts ont été modifiés par divers actes dont le dernier a été réalisé par le notaire Jean-Philippe LAGAE à Bruxelles le dix novembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du cinq décembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf sous le numéro 8912-05-82, inscrite au registre de Commerce de Bruxelles sous le numéro 76.034, de Namur sous le numéro 7.404 et d'Arlon sous le numéro 1.741.

ici représentée par :

Monsieur André VONECHE, délégué, demeurant à Namur (Malonne),

en vertu d'une procuration reçue par Maître Jean-Philippe LAGAE Notaire à Bruxelles, le deux février mil neuf cent nonante, dont le brevet original est resté annexé à l'acte de base reçu par le notaire soussigné, le neuf février mil neuf cent nonante, transcrit au bureau des hypothèques à Namur, le vingt-sept février suivant, volume 11.055 numéro 5.

- 2° La société anonyme "IMMOBILIERE BAJART" ayant son siège social à Floreffe, Zoning industriel de la Basse Sambre, Riverre, 1, constituée par acte passé devant Maître Gui de Francquen notaire à Namur, le douze novembre mil neuf cent septante-cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-neuf novembre mil neuf cent septante-cinq, sous le numéro 4079/4 et dont les statuts ont été modifiés suivant acte du notaire soussigné en date du quatre mai mil neuf cent quatre-vingt-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge du trois juin suivant sous le numéro 870.603-68

ici représentée en vertu des pouvoirs prévus par l'article 18 de ses statuts, par :

Monsieur Joseph BAJART, Administrateur-délégué, demeurant à Namur (Wépion), nommé lors de l'assemblée générale ordinaire du deux mai mil neuf cent quatre-vingt-sept, publiée au Moniteur Belge du onze juin suivant sous le numéro 87611/124.



Lesquels nous ont d'abord exposé ce qui suit

- 1° Par acte du notaire soussigné du neuf février mil neuf cent nonante, transcrit au bureau des hypothèques à Namur, le vingt-sept février suivant, volume 11.055 numéro 5, les comparantes sub 1° et 2° ont

dressé l'acte de base avec règlement de copropriété de la "Résidence LES COTEAUX" érigée sur terrain sis 84, chaussée de Dinant à NAMUR, deuxième division section E numéro 9 E4 pour treize ares nonante-deux centiares, avec notamment renonciation par la comparante sub 1° au profit de la comparante sub 2° au droit d'accession sur les constructions érigées par cette dernière, renonciation limitée à sept mille sept cent vingt-neuf/dix-millièmes indivis dudit terrain, le surplus ou deux mille deux cent septante et un/dix-millièmes étant attribué à certaines parties privatives demeurant la propriété de la comparante sub 1° et précisées au susdit acte.

2° Par acte du notaire Pirson soussigné à l'intervention de son confrère le notaire Etienne Hachez à Soignies en date du seize mars mil neuf cent nonante (numéro 31.497), transcrit au bureau des hypothèques à Namur, le vingt et un mars suivant, volume 11.080 numéro 2, les comparantes sub 1° et 2° ont vendu à la comparante sub 3°, l'appartement désigné "C 3" et la cave désignée "C 11" au sous-sol, cette dernière comprenant en copropriété et indivision forcée les quarante-neuf/dix-millièmes des parties communes en ce compris le terrain

3° Par acte du notaire Pirson soussigné à l'intervention de son confrère le notaire Alfred Molle à Nivelles en date du vingt-sept mars mil neuf cent nonante (numéro 31.519), transcrit au bureau des hypothèques à Namur, le deux avril suivant, volume 11.080 ~~numéro 9, les comparantes~~ sub 1° et 2° ont vendu à la comparante sub 4°, l'appartement désigné "C 4" et la cave désignée "C 13" au sous-sol, cette dernière comprenant en copropriété et indivision forcée les quarante-neuf/dix-millièmes des parties communes en ce compris le terrain.

CET EXPOSE FAIT, les comparantes de commun accord nous ont requis d'acter les modifications suivantes à apporter au dit acte de base :

1° A la page cinq, sous le titre "DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE" et le sous titre "REZ DE CHAUSSEE - Plan numéro 3", il y a lieu de numéroté quinze (15) la cave y mentionnée, alors qu'elle figure comme "cave 1" au dit plan. et au sous titre "SOUS-SOL - Plan numéro 2", au./

2° A la page six, sous le titre "TABLEAU DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES, en ce compris le terrain", il y a lieu de rectifier les quotités attribuées aux caves totalisant six cent quatre-vingt-six/dix millièmes (686/10.000), comme suit :

- caves numéros un et six, chacune quarante-neuf/dix millièmes	
49/10.000 (quotité inchangée)=	98
- caves numéros deux à quatorze comprise, hormis la cave numéro six ci-avant, chacune quarante-cinq/dix millièmes	
45/10.000, au lieu de 49/10.000, soit au total :	540
- cave numéro quinze, une quotité de quarante-huit dix millièmes	48
48/10.000	

Total : six cent quatre-vingt-six

Il en résulte que la renonciation au droit d'accession par la comparante sub 1° reste limitée à sept mille sept cent vingt-neuf/dix millièmes et le surplus des quotités réservées à ses parties privatives demeure inchangé.

En ce qui concerne les caves "C 11" et "C 13" acquises respectivement par , leurs quotités dans les parties communes sont de quarante-cinq/dix millièmes (45/10.000) pour chacune d'elles, au lieu de quarante-neuf/dix-millièmes.

/ lieu de "le
numéro C 1
est attribué
à l'apparte-
ment A 1", il
faut lire :
"le numéro
C 6 est attri-
bué à l'ap-
partement A 1"

Renvoi approuvé

Monsieur le Conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes. ~~et~~

Election de domicile est faite par les comparantes en leur siège et domicile respectif.

Le Notaire soussigné certifie avoir identifié les comparantes, au vu des pièces officielles requises par la loi.

DONT ACTE

Fait et passé à Namur, en l'étude.

Lecture faite, les comparantes ont signé avec le Notaire.

Prinard
Theriot
Staubert
Staubert

Enregistré à NAMUR I

le *vingt-cinq* septembre 1900 *monnaie*

Vol. *1005* F. *37* C. *06* de *monnaie* rôle *de* renvoi

Reçu *sept-cent-cinq* francs

(250 F)

Le Receveur,

BELLEKULD

Approuvé
la rature
d'un mot
nul.

Lesquels nous ont d'abord exposé ce qui suit :

- 1° Par acte du notaire soussigné du neuf février mil neuf cent nonante transcrit au bureau des hypothèques à Namur, le vingt-sept février suivant, volume 11.055 numéro 5, les comparantes sub 1° et 2° ont dressé l'acte de base avec règlement de copropriété de la "Résidence LES COTEAUX" érigée sur terrain sis 84, chaussée de Dinant à NAMUR, deuxième division, section E numéro 9 E4 pour treize ares nonante-deux centiares, avec notamment renonciation par la comparante sub 1° au profit de la comparante sub 2° au droit d'accession sur les constructions érigées par cette dernière, renonciation limitée à sept mille sept cent vingt-neuf/dix-millièmes indivis dudit terrain, le surplus ou deux mille deux cent septante et un/dix-millièmes étant attribué à certaines parties privatives demeurant la propriété de la comparante sub 1° et précisées au susdit acte.
- 2° Par acte du notaire Pirson soussigné à l'intervention de son confrère le notaire Etienne Hachez à Soignies en date du seize mars mil neuf cent nonante (numéro 31.497), transcrit au bureau des hypothèques à Namur le vingt et un mars suivant, volume 11.080 numéro 2, les compa-
- 3° Par acte du notaire Pirson soussigné à l'intervention de son confrère, le notaire Alfred Molle à Nivelles, en date du vingt-sept mars mil neuf cent nonante (numéro 31.519) transcrit au bureau des hypothèques à Namur le deux avril suivant, volume 11.080 numéro 9, les comparantes sub 1° et 2°, l'appartement désigné "C 4" avec les trois cent nonante-huit/dix millièmes des parties communes, la cave désignée "C 13" avec les quarante-neuf/dix millièmes des parties communes et le garage numéro deux cloisonné avec les nonante-deux/dix-millièmes des parties communes en ce compris le terrain.
- 4° Par acte du notaire soussigné, en date du dix-sept septembre mil neuf cent nonante, (numéro 31.733), transcrit au bureau des hypothèques à Namur le vingt-quatre septembre suivant, volume 11.155 numéro 22, les comparantes sub 1° et 2° ont vendu à , comparant sub 5°, l'appartement désigné "A 4" avec les quatre cent quarante-six/dix millièmes des parties communes, et la cave désignée "C 10" avec les quarante-cinq/dix-millièmes des parties communes en ce compris le terrain.
- 5° Par acte du notaire Pirson soussigné et de Maître Yves Debouche notaire à La Bruyère-Meux, du dix-sept septembre mil neuf cent nonante (numéro 31.734), transcrit au bureau des hypothèques à Namur, le vingt-quatre septembre suivant, volume 11.146 numéro 14, les comparantes sub 1° et 2° ont vendu à , comparante sub 6°, l'appartement désigné "C 2" avec les cinq cent trente/dix millièmes des parties communes, la cave désignée "C 15" avec les quarante-huit/dix millièmes des parties communes et le garage numéro cinq cloisonné avec les nonante-deux/dix-millièmes des parties communes en ce compris le terrain.

et 6° Suivant acte modificatif dressé par le notaire soussigné le dix-sept septembre mil neuf cent nonante, (numéro 31.732), transcrit au bureau des hypothèques à Namur, le vingt-quatre septembre suivant, volume 11.146 numéro 13, les modifications suivantes ont été apportées au dit acte de base :

1) A la page cinq, sous le titre "DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE" et le sous titre "REZ DE CHAUSSEE - Plan numéro 3", il y a lieu de numérotter quinze (15) la cave y mentionnée, alors qu'elle figure comme "cave 1" au dit plan et au sous titre "SOUS-SOL - Plan numéro 2", au lieu de "le numéro C 1 est attribué à l'appartement A 1", il faut lire : "le numéro C 6 est attribué à l'appartement A 1"

2) A la page six, sous le titre "TABLEAU DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES, en ce compris le terrain", il y a lieu de rectifier les quotités attribuées aux caves totalisant six cent quatre-vingt-six/dix millièmes (686/10.000), comme suit :

- caves numéros un et six, chacune quarante-neuf/dix millièmes	
49/10.000 (quotité inchangée) =	98
- caves numéros deux à quatorze comprise, hormis la cave numéro six ci-avant, chacune quarante-cinq/dix millièmes	
45/10.000, au lieu de 49/10.000, soit au total :	540
- cave numéro quinze, une quotité de quarante-huit/dix millièmes	
48/10.000 =	48
Total : six cent quatre-vingt-six	686

~~Il en résultait que la renonciation au droit d'accession par la comparante sub 1° restait limitée à sept mille sept cent vingt-neuf/dix millièmes et le surplus des quotités réservées à ses parties privatives demeurerait inchangé.~~

En ce qui concerne les caves "C 11" et "C 13 acquises respectivement par leurs quotités dans les parties communes étaient de quarante-cinq/dix millièmes (45/10.000) pour chacune d'elles, au lieu de quarante-neuf/dix millièmes.

Cet exposé fait, les comparants de commun accord, nous ont requis d'acter les MODIFICATIONS SUIVANTES à apporter au dit acte de base et à l'acte modificatif :

1°) La Société anonyme "IMMOBILIERE BAJART" a déposé au rang de nos minutes la nouvelle REPARTITION DES SURFACES PRIVATIVES datée du huit mars mil neuf cent nonante et un. Annexe I.

2°) L'IMMOBILIERE BAJART nous a remis pour être déposés au rang de nos minutes :

- LE PLAN RECTIFIE DU QUATRIEME ETAGE Annexe 2.
- LE PLAN DES FONDATIONS ET CAVES Annexe 3.
- LE PLAN DU REZ DE CHAUSSEE Annexe 4.
- LE PLAN DE REPARTITION DE LA COUR ARRIERE Annexe 5.

3°) Les CAVES numéros douze (12) et quatorze (14) ne seront plus attribuées avec des locaux privatifs ; elles feront partie des parties communes.

En conséquence, pour les parties déjà vendues la nouvelle situation se présente comme suit :

A/ L'appartement C 3 avec la cave C 11 vendus à par acte du seize mars mil neuf cent nonante, auront ensemble cinq cent cinquante et un/dix millièmes des parties communes dudit immeuble, (551/10.000)

B/ L'appartement C 4 avec la cave C 13 et le garage numéro deux cloisonné vendus à par acte du vingt-sept mars mil neuf cent nonante auront ensemble une quotité de cinq cent quarante-deux/dix millièmes (542/10.000) dans les parties communes de l'immeuble. Le garage numéro deux comprend le numéro deux et le numéro trois.

C/ L'appartement A 4 avec la cave C 10 vendus à
BAJART par acte du dix-sept septembre mil neuf cent nonante, auront
ensemble une quotité de six cent septante-neuf/dix millièmes
(679/10.000) dans les parties communes de l'immeuble.

D/ L'appartement C 2 avec la cave C 15 et le garage numéro cinq cloison-
né vendus à par acte du dix-sept septembre mil
neuf cent nonante auront ensemble, sept cent trente/dix millièmes
(730/10.000) dans les parties communes de l'immeuble. Le garage numéro
cinq comprenant le garage numéro 4 et le numéro 5.

E/ Il résulte de la nouvelle répartition des quotités dans les parties
communes, que la renonciation au droit d'accession par la comparante
sub 1° est limitée à sept mille cinq cent soixante-quatre/dix millièmes
(7.564/10.000) et le surplus des quotités réservées à ses parties pri-
vatives devient donc deux mille quatre cent trente-six/dix millièmes
(2.436/10.000) au lieu de deux mille deux cent septante et un/dix mil-
lièmes.

MODIFICATION AU REGLEMENT DE COPROPRIETE.

A l'article quinze : il faut lire :

"Si des impôts n'étaient pas établis directement sur chaque propriété pri-
vée, ces impôts seraient répartis entre les copropriétaires comme les au-
tres charges.

au lieu de : "Si les impôts relatifs à l'immeuble étaient établis directe-
ment sur chaque propriété privée, ces impôts seraient répartis entre les
copropriétaires comme les autres charges."

Approuvé deux
lignes et ving
sept mots nuls

DONT ACTE

Passé à Namur, en l'étude.

Lecture faite, les parties ont signé avec Nous notaire.

A. Lemaire

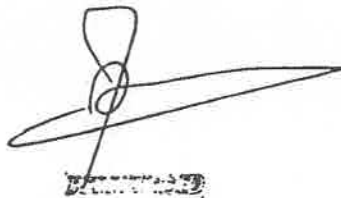
Enregistré à NAMUR

Vingt-deux francs nonante et un
centime 22.918 deux sur dix
sept cent cinquante francs
(750 F)

vingt-deux novembre... nonante et un
184. 16. 17. de la...
sept cent cinquante francs

Le Receveur

(750 F)

A stylized handwritten signature, possibly reading 'D. L. L.', written in dark ink.

D. L. L.



REGLEMENT DE COPROPRIETE

RESIDENCE " LES COTEAUX "

SECTION 1.

Article 1. Principe

L'immeuble comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément pour une fraction aux propriétaires de parties privatives.

Article 2. Droit d'accession

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée ci-après, une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code Civil est réparti entre tous les copropriétaires, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou local privatif, dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

Article 3. Parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du logement, local ou garage, à l'exclusion des parties communes qui sont reprises à l'article 4 ci-après.

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

Toutes les fenêtres devront cependant être garnies de voiles et si des volets, persiennes ou tentes extérieurs sont placés, ils ou elles devront être d'une couleur uniforme décidée par l'assemblée générale, à la majorité simple.

Les fils des raccordements électriques, téléphoniques ou autres devront obligatoirement emprunter les tubages prévus à cet effet.

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

Il ne pourra cependant pas diviser un appartement pour en faire des studios.

Préalablement à l'exécution des travaux, le propriétaire devra avoir reçu, à ses frais, l'avis favorable d'un architecte agréé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les parties privatives comprenant notamment : le plancher ou revêtement à l'exclusion des poutres et hourdis qui le soutiennent - les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les locaux, le plafonnage attaché aux hourdis en béton de l'étage supérieur, les fenêtres et leurs

*Fin
miller*

volets éventuels, les terrasses (à l'exclusion de la chape étanche comme indiqué ci-après à l'article 4) et leurs garde corps, les canalisations intérieures avec compteurs et radiateurs, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais sert à leur usage exclusif et pour autant qu'ils ne se trouvent pas dans une autre partie privative, car dans ce cas ils deviendraient à cet endroit parties communes.

Article 4. Parties communes

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment les fondations, les murs extérieurs, les murs séparatifs, les ornements extérieurs des façades et fenêtres, les conduits de cheminées, les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts, sauf cependant la partie de ces tuyaux se trouvant dans la partie privative qu'ils déservent exclusivement, la toiture avec les descentes d'eaux, les gaines pour tuyauteries, les parties décrites à l'acte de base comme telles et en résumé tout ce qui n'est pas affecté à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui est commun d'après la loi du huit juillet mil neuf cent seize et l'usage.

Les propriétaires ne pourront s'opposer au passage des tuyauteries et gaines dans leur local, à l'exception des locaux voies

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même des choses, le partage ne pourra jamais en être demandé; il en est de même du terrain placé par le propriétaire, la Générale de Banque, sous le régime de l'indivision forcée.

Article 5. Modifications aux choses communes.

Les modifications aux choses communes ne pourront être décidées et exécutées que dans les conditions suivantes :

Celles au gros oeuvre, celles concernant le style et l'harmonie de l'immeuble, des façades et accès, la répartition des quotités dans les parties communes et les modifications à l'acte de base et au présent statut, à l'exclusion du règlement d'ordre intérieur requièrent toujours et dans tous les cas l'unanimité des copropriétaires.

Pour le style et l'harmonie de l'immeuble, l'accord d'un architecte est obligatoire; cet architecte sera choisi par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité simple des voix. L'intervention d'un architecte est notamment nécessaire pour la modification des portes d'entrée de l'immeuble, des fenêtres et volets éventuels et de toutes les parties visibles de l'extérieur.

Les honoraires de l'architecte choisi seront supportés comme le coût des travaux par les copropriétaires, chacun au prorata des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

Le propriétaire de deux appartements qui se touchent par plancher et plafond ou situés l'un à côté de l'autre peut les réunir en un seul en respectant les règles de l'art et les droits d'autrui tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

Cette réunion sera sans influence sur les quotités indivises.

SECTION 2 ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

Article 6. compétence

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

Article 7. Constitution de l'Assemblée

L'assemblée générale est constituée de tous les copropriétaires intéressés dûment convoqués.

Elle délibère conformément à l'article 11 des statuts.

Les décisions de l'assemblée sont opposables à tous les copropriétaires.

L'assemblée se réunit chaque fois que l'intérêt des copropriétaires ou de l'un de ceux-ci l'exige et ce à la requête du plus diligent d'eux.

Article 8. Convocations

Les convocations sont faites quinze jours francs au moins et trente jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée s'il échet.

Ces convocations sont effectuées par le gérant.

Article 9. Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points à l'ordre du jour; cependant, si tous les copropriétaires sont présents ou représentés, ils peuvent d'un accord unanime aborder un autre point, comme s'il avait été inscrit à l'ordre du jour.

Article 10. Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables (ces derniers représentés comme de droit), soit à un usufruitier et un nu propriétaire, ils devraient choisir un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative. Tant qu'un seul représentant n'aura pas été désigné, le droit de vote sera suspendu.

La procuration qui aura été donnée au mandataire choisi sera annexée au procès-verbal de l'assemblée.

Nul ne peut être mandataire s'il n'est propriétaire ou usufruitier ou gérant de l'immeuble.

Article 11. Validité des délibérations

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir les copropriétaires dont les parties privatives représentent plus de cinquante pour cent des quotités indivises de l'immeuble.

Si l'assemblée ne réunit pas ces conditions, une nouvelle assemblée sera convoquée dans un délai d'un mois au moins et six semaines au plus, avec le même ordre du jour et elle délibérera quel que soit le nombre de quotités représentées.

*Grassie
feuille*

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes. En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

Les décisions sont prises à la majorité simple, sauf les dérogations reprises expressément à l'acte de base ou dans le présent règlement.

Article 12. Registre des délibérations - Extraits

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux inscrits dans un registre spécial et signées par les propriétaires présents ou leur mandataire.

Tout propriétaire qui n'aurait pas assisté à une assemblée ayant valablement délibéré pourra prendre connaissance de cette délibération, sans déplacement du registre.

SECTION 3 - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 13 - Principe

En principe, toutes les charges d'entretien, de réparation et de remplacement ou reconstruction des choses communes sont supportées par les copropriétaires au prorata de leurs quotités dans les parties communes ~~générales ou spéciales~~, suivant les parties qu'elles concernent.

Article 14 - Composition

Les charges communes comprennent notamment l'entretien des accès et abords, avec plantations éventuelles, les primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous et en outre :
l'électricité et l'eau de la ville pour le service des parties communes de l'immeuble et le chauffage des parties communes;
la rétribution du gérant;
les frais d'achat, d'entretien, de réparations et de remplacement du mobilier et du matériel d'entretien et de nettoyage commun;
les frais d'entretien et de réparations des parties communes de l'ensemble de l'immeuble;
les primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous les copropriétaires de l'immeuble;
l'entretien et la réparation du hall, des cages d'escaliers, ~~et des annexes~~, la réparation ou le remplacement de l'ascenseur, sauf ce qui est précisé à l'acte de base en ce qui concerne le propriétaire des locaux du rez-de-chaussée constituant l'agence bancaire.
l'entretien, la réparation et le renouvellement éventuel de la toiture et des murs extérieurs.

Article 15 - Impôts

Si les impôts relatifs à l'immeuble étaient établis directement sur chaque propriété privée, ces impôts seraient répartis entre les copropriétaires comme les autres charges.

Article 16 - Responsabilité civile

La responsabilité civile du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) se répartit également entre les copropriétaires

dans les mêmes proportions qu'indiqué à l'article 13, sans préjudice bien entendu du recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée (tiers ou copropriétaire).

Article 17 - Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par suite d'une activité ou d'un usage personnel de sa partie privative ou des communs, il devrait supporter seul cette augmentation.

SECTION 4 REPARATIONS ET TRAVAUX

Article 18 - Principe

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires au prorata de leurs quotités dans les parties communes, qui les concernent, sauf ce qui est précisé à l'acte de base en ce qui concerne le propriétaire des locaux du rez-de-chaussée constituant l'agence bancaire.

Ces réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations indispensables mais non urgentes.

Pour les travaux non indispensables, il est renvoyé à l'article 5 du présent règlement.

Article 19 - Réparations urgentes

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que toiture défectueuse, gouttière crevée etc... le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans demande d'autorisation à l'assemblée générale. Il devra cependant rendre compte des travaux commandés et des frais exposés à l'assemblée générale qui suivra l'exécution de ces travaux.

Article 20 - Réparations indispensables mais non urgentes

Ces réparations ainsi que les aménagements et travaux indispensables mais non urgents, sont décidées par l'assemblée générale.

Article 21 - Modalités

Pour l'exécution des réparations, nettoyage et entretien des parties communes, les copropriétaires devront donner accès par leurs locaux privatifs, s'il y a lieu.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité, toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, sauf leur recours éventuels contre les tiers exécutants.

*Enquies
faillit*

SECTION 5. ASSURANCES.

Article 22. Principe.

L'assurance, tant des parties privées (à l'exclusion des objets mobiliers) que des parties communes, sera souscrite pour tous les copropriétaires à une seule compagnie, contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, le recours éventuel des tiers et autres risques accessoires éventuels. Le choix de la compagnie et la fixation des montants assurés sera fait par l'assemblée générale. Celle-ci devra cependant respecter pour la première période de dix ans le contrat signé par les constructeurs du bâtiment avec la compagnie qu'ils auront choisie.

Ultérieurement, dès que l'assemblée générale aura pris une décision à ce sujet, le gérant l'exécutera seul, tous les propriétaires mêmes absents ou opposants étant censés lui avoir conféré mandat pour le faire.

Article 23. Surprime.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 24. Sinistre.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le conseil de gérance et déposées en un compte spécial déterminé par l'assemblée.

Il devra bien entendu être tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires et leur intervention devra être demandée avant l'utilisation des indemnités.

Article 25. Utilisation des Indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

A. Si le sinistre est partiel

Les copropriétaires employeront l'indemnité par eux encaissée, - à la remise en état des lieux sinistrés.

B. Si le sinistre est total:

L'indemnité sera obligatoirement employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des deux tiers.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour couvrir les frais des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément. Les intérêts courront à un taux

supérieur de trois pour cent au taux légal, de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

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

Le produit de la licitation éventuelle sera partagé entre les copropriétaires, au prorata de leurs quotités dans les parties communes; sous réserve des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires.

L'indemnité d'assurance sera, dans ce cas, partagée entre les propriétaires, sous réserve des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires, au prorata des quotités dans les parties communes, sauf bien entendu la part de l'indemnité couverte par le complément de garantie souscrit par un propriétaire, à ses frais.

Article 26. Reconstruction sans indemnité.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une autre cause que l'incendie ou si aucune indemnité n'était recueillie les règles établies ci-avant seraient applicables; l'assemblée générale pourrait donc décider de reconstruire même si aucune indemnité n'avait été perçue.

Article 27. Assurances personnelles des copropriétaires ou occupants.

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes son mobilier de même que sa responsabilité locative et le recours des voisins.

Si un copropriétaire a fait des embellissements dans sa partie privative ou s'il estime que l'assurance de l'ensemble de l'immeuble est insuffisante il a la faculté de souscrire une assurance complémentaire à ses seuls frais, étant entendu qu'en cas de sinistre il disposerait en toute liberté de l'indemnité supplémentaire allouée en vertu de cette couverture complémentaire.

Article 28 Assurance Responsabilité.

L'assemblée générale pourra décider de contracter une assurance pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois qu'elle le jugera utile, et notamment pour couvrir tout accident pouvant arriver du fait du personnel utilisé par la copropriété ou provenir de l'état du bâtiment, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou un tiers étranger à l'immeuble.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

GENERALITES

Article 29.

Il est arrêté pour tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droits et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires, décidant à la majorité des deux tiers.

*seigneur
feudal*

Les modifications devront figurer à leur date aux procès verbaux des assemblées générales et être reprises dans un livre spécial dénommé "LIVRE DE GERANCE", tenu par le gérant et qui contiendra, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications y apportées.

Ce livre ou une copie pourra être consulté par tout intéressé, sur demande faite au gérant.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance. En effet le nouveau propriétaire est subrogé dans les droits et obligations qui résultent des décisions contenues dans ce livre, il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

Article 30. Ordre intérieur.

Les propriétaires ou occupants ne pourront faire aucun travail personnel dans les parties communes, sauf si un local est spécialement affecté à cette fin précise.

Les halls, dégagements et le passage pour voitures devront être maintenus libres en tout temps, il ne pourra donc jamais rien s'y trouver (colis, voiture d'enfants, ou autres objets).

Il est également interdit de stocker dans les locaux en sous sol, des réserves d'essence, de mazout, de gaz ou tout produits inflammables, comme déjà dit l'acte de base. Un bidon de maximum vingt litres d'essence ou de mazout est cependant toléré.

Les déchets devront être emballés dans des sacs poubelles et déposés dans le local à ce destiné.

Il est interdit de faire des barbecues sur les balcons ou terrasses.

Une taxe de mille francs sera exigée lors de tout aménagement ou déménagement, sauf pour le premier occupant. Cette taxe sera versée au fonds de réserve.

Les occupants ne pourront avoir des animaux qu'à titre de simple tolérance. Ils seront toujours de petite taille.

L'assemblée générale statuant à la majorité simple pourra tout moment retirer cette tolérance si un animal est cause de troubles.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée générale, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre deux cents francs par jour de retard le délai commençant à la date de la signification de la décision de l'assemblée.

Le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve; le tout sans préjudice la demande d'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

Article 31. Moralité-Tranquillité.

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

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes leur famille, des gens de service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi des instruments de musique, des appareils de radio et télévision est bien entendu autorisé mais leur fonctionnement peut incommoder les autres occupants quel que soit le moment jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception radio ou télévision. Aucun moteur ne peut être installé dans l'immeuble à l'exclusion ceux qui actionneraient éventuellement la chaudière, les appareils nettoyage, les appareils ménagers, les ventilateurs.

Article 32. Location.

Les garages ne pourront être loués ou sous loués à des personnes étrangères à l'immeuble.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement l'immeuble, en bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété et d'ordre intérieur, dont ils reconnaitront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière de faits qui leurs seraient reprochés.

Sauf ce qui est dit à l'acte de base, un appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille et leur hôtes. Cette notion d'hôtes impliquant un séjour limité dans le temps.

SECTION 5. GERANCE.

Article 33. Conseil de gérance.

Le conseil de gérance est composé du Président ou à son défaut du propriétaire possédant le plus grand nombre de quotités et de deux assesseurs.

Le gérant assiste aux réunions du conseil de gérance mais il n'y a pas voix délibérative, sauf s'il est copropriétaire.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée générale.

Le conseil de gérance délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité.

Article 34. Nomination du gérant.

Le gérant est nommé par l'assemblée générale et révocable par elle. Il peut être copropriétaire ou non. Sa rémunération est fixée par l'assemblée générale.

revue
juillet

+

Article 35. Role du gérant.

Le gérant veille au bon entretien des communs, fait exécuter éventuellement les travaux de réparations urgentes et ceux qui ont été décidés par l'assemblée générale.

Il répartit entre les copropriétaires le montant des charges et centralise les fonds pour les verser à qui de droit.

Il instruit les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques et fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décide des mesures à prendre dans l'intérêt commun.

En cas d'urgence le gérant prend lui même toutes les mesures conservatoires, avec l'accord du conseil de gérance.

Le gérant présente annuellement ses comptes à l'assemblée générale et trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier et encaisse la provision fixée par l'assemblée générale pour faire face aux dépenses communes.

Si un propriétaire refuse de payer au gérant la provision fixée, le gérant pourra avec l'autorisation du conseil de gérance bloquer les services de l'eau et de l'électricité desservant la partie privative du défaillant. Il pourra assigner ce propriétaire défaillant au nom de tous les copropriétaires, à cet effet, mandat contractuel et irrévocable lui est donné aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer des poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis à vis des tiers et des Tribunaux.

Le défaillant sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de cinq cents francs par jour. Cette amende sera versée au fonds de provision. En outre les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au taux légal majoré de quatre points.

Durant la carence du défaillant le gérant aura le droit de demander aux autres copropriétaires de supporter la charge supplémentaire, répartie entre ceux ci en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Si le local privatif du défaillant est loué à bail, le gérant pourra toucher lui-même les loyers à concurrence des sommes dues, et il délivrera valablement quittance. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis à vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

SECTION 6. CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Article 36. Arbitrage.

Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'application de l'acte de base, du statut de l'immeuble et du règlement d'ordre intérieur entre copropriétaires ou avec le gérant, seront soumises à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Namur, sur requête de la partie la plus diligente.

*Expédition
Buillet*

117

L'arbitre statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais de la procédure.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier dev d'information prescrit par lui; elle sera à l'abri de tous recours tant ordinaires qu'extraordinaires.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage par décision prise à la majorité simple.

Section 7. OPPOSABILITE AUX TIERS - MUTATIONS.

Article 37. Opposabilité.

Le règlement général de copropriété est obligatoires pour tous ceux qui possèdent ou posséderont à l'avenir un droit quelconque sur l'immeuble.

En conséquence, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement et des décisions des assemblées qui l'auraient modifié et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en résultent ou résulteront.

Article 38. Mutation des lots privés.

Toute mutation de propriété d'un bien privé doit être notifiée au gérant par les soins des parties, dans les deux mois de la date, par envoi recommandé ou par remise contre accusé de réception, d'une attestation mentionnant la date et la nature de la mutation ainsi que l'identité et le domicile du ou des nouveaux propriétaires délivrée par le notaire instrumentant en cas de mutation entre vifs et par le notaire liquidateur de la succession en cas de mutation par décès.

Jusqu'à cette notification, l'ancien propriétaire ou les ayants droit du propriétaire décédé, tenus solidairement et indivisiblement, sont tenus de contribuer aux charges communes afférentes au bien muté.

Copie "ne varietur" à annexer le 9 février 1990.

Pinoy

Enregistré à NAMUR I

le Vingt et un février 1900 monnaie

Vol. 180 F. 43 c 26 en argent en remmi

Reçu sept cent cinquante francs

(750 f)



RECEVU