

A C T E    D E    B A S E

-----

RESIDENCE DE L'ABBAYE à SALZINNES-NAMUR, rue Alfred Bequet.

-----

L'an mil neuf cent soixante cinq,  
Le quatorze septembre,  
Devant Maître Georges Monjoie, notaire à Namur,

ONT COMPARU :

A. 1) Monsieur

et son épouse qu'il assiste et autorise

Madame

époux mariés sous le régime de la communauté réduite  
aux acquêts selon contrat de mariage reçu par Maître Jean Logé,  
notaire à Namur, le douze mars mil neuf cent quarante neuf.

2) Monsieur

, et son épouse

qu'il assiste et autorise Madame

époux mariés sous le régime de la communauté réduite aux  
acquêts selon contrat de mariage reçu par Maître Logé prénommé  
le quatorze avril mil neuf cent cinquante.

3) Monsieur

épouse qu'il assiste et autorise Madame

domiciliés à

époux mariés sous le régime de la communauté réduite aux  
acquêts selon contrat de mariage reçu par Maître Lempereur,  
notaire à Saint-Léger, le huit juin mil neuf cent cinquante  
deux.

4) Monsieur

, et son

épouse qu'il assiste et autorise Madame

époux mariés sous le régime de la communauté réduite aux  
acquêts selon contrat de mariage reçu par le dit notaire Logé  
le douze août mil neuf cent cinquante trois.

5) Madame

épouse assistée et autorisée de Monsieur

#### 4) Gaines pour conduites eaux, gaz, électricité.

La majorité des conduites verticales sont placées en gaines accessibles par panneaux démontables de visite.

Les colonnes de chauffage central sont apparentes.

### G. ISOLATION.

#### 1) Isolation thermique.

Les maçonneries extérieures sont constituées d'un double mur avec vide d'air entre eux, sauf la partie de la façade arrière qui doit servir de pignon au futur bâtiment à front de la rue à créer, sur pignon en façade arrière.

Au niveau des appartements les éléments en béton de la façade principale seront recouverts extérieurement de plaques isolantes type Ehenaclith ou similaire.

En toiture la charpente est recouverte d'un papier fort recouvert de matière isolante et placé sous les ardoises en asbeste-ciment.

#### 2) Isolation acoustique.

##### a) entre étages.

Il est réservé une épaisseur de plus ou moins 9 cm. sur le hourdis pour obtenir l'isolation. Celle-ci se compose d'un papier goudronné 120g/m<sup>2</sup>. recouvert d'une chape de plus ou moins 5 cm. d'épaisseur en Argex expansé. Cette couche isolante est elle-même recouverte d'une chape de finition de plus ou moins 3,5 cm. lissée, destinée à recevoir le revêtement de sol.

Le hourdis nervuré avec plaques de plâtre, dont l'épaisseur totale est de plus ou moins 40 cm. parachève l'isolation.

##### b) entre appartement (sauf dans réserves).

Double cloison en plaques de plâtres "Porelith" ou similaire 1 face en 7 cm, l'autre en 10 cm. avec vide intercalaire.

### H. MACONNERIES INTERIEURES ET ENLITS.

#### 1) Murs intérieurs en 20 cm. épais. en briques de Boom, ou similaires.

2) Cloisons en sous-sol et dans réserves.

En blocs béton 39/19/9 posées au mortier de ciment et rejointoyées au fur et à mesure

3) Cloisons.

Les cloisons sont prévues en plâtre expansé de 7 cm. d'épaisseur type "Porelit" ou similaire. Blocs placés au plâtre fin avec retardateur de prise.

Entre les appartements cloison double avec vide intercalaire dont une cloison en 10 cm. épaisseur - Cloisons incombustibles.

4) Enduits.

Les enduits seront réalisés :

- a) sur plafonds en plaques de plâtre clouées aux nervures, entoilées terminées en 1 couche de blanc.
- b) sur maçonneries en 3 couches la dernière en blanc.
- c) sur cloisons "Porelith" en 1 couche de blanc.

Tous les enduits seront parfaitement dressés et lissés, ils seront descendus jusqu'au sol.

Au raccord des cloisons avec les murs des façades et de refend, une rainure sera pratiquée dans l'enduit sur la hauteur de la pièce, destinée à recevoir une cornière plastique permettant la dilatation des matériaux.

Les intérieurs des gaines seront nus.

5) Angles de murs.

Les angles saillants des enduits sur murs, non revêtus de garniture en bois, seront protégés au moyen de cornière galvanisée sur une hauteur de 1,50m.

I. REVETEMENT DE SOL & DES MURS - PLINTHES.

1) 2d sous-sol.

- a) Halls et caves : Béton lissé
- b) Garages : Béton lissé.

2) 1er sous-sol.

- a) Réserves (idem hall et caves 1) a)
- b) Séjour et sanitaires: grès 20/20 avec plinthes en faïence brun ou noir.

3) Magasins et local voiture d'enfant rez de chaussée.

Granito 20/20 avec plinthes en faïence 10/20 brun ou noir.

4) a) Hall et dégagement rez - Pavement et plinthes en marbre au choix de l'architecte.

b) Paliers et hall des étages - granito 20/20 et plinthe en faïence 10/10.

5) Appartements.

a) Carreaux Vyniliques - Parties privatives sur chape lissée sauf living et chambres.

b) Chambres et living - Tapiflex ou similaire.

c) Cuisines - salles de bains - W.C. - salles d'eau en sous-sol; revêtement mural en feuilles de vinyl sur toute la hauteur des locaux, ou pour les cuisines et salle de bains revêtement floorflex sur 1,80 m. de hauteur, collé sur plafonnage.

En dehors des échantillons prévus qui seront soumis au choix des acheteurs, ceux-ci peuvent choisir d'autres échantillons du même type moyennant décompte.

Tous ces locaux sont destinés à recevoir des plinthes en bois.

6) Revêtement des escaliers en béton.

Tapis plastique collé sur béton lissé.

J. MENUISERIES INTERIEURES.

1) Les portes intérieures sont du type unies à peindre, ébrasement et chambranle 3/4 à peindre, crosse en aluminium éloxé - paumelles électriques, serrure à 1 clef.

La porte d'entrée appartement sera munie d'une serrure de sûreté 1/2 crosse intérieure en alu éloxé.

2) Plinthes en S.R.N. 3/4 x 8 cm en II<sup>e</sup> choix à peindre.

3) Escalier vers séjour 1<sup>er</sup> sous-sol en Mérantti à vernir 8/4, épaisseur, rampe à fuseaux droits.

4) Armoire sous évier à 2 portes à peindre.

5) Galerie cache tenture en bois à peindre en façade principale des appartements pour 1 rail, non compris celui-ci, ou pour pose persiennes.

6') Fermeture des gaines par panneau en bois isolant à peinture, démontable.

7) Meuble boîte aux lettres à l'entrée avec porte carte, serrure, suivant plan de détail et d'aménagement du hall.

L'équipement de la cuisine en meuble de rangement peut être soumis aux acheteurs, moyennant décompte suivant choix.

K. MARBRERIE.

1) Hall d'entrée. En marbre - Plinthe.

Il sera aménagé dans le sas d'entrée un espace lissé au ciment pour l'encastrement du paillason.

2) Tablettes de fenêtre.

En marbre Ste Anne - 2 cm. épaisseur.

L. ASCENSEURS.

L'ascenseur est prévu pour une charge utile de 350 kgs soit 4 personnes. Il y aura 7 arrêts dont 2 en cave.

Fabrication de lère qualité avec matériel et appareillages fournis et garantis par la firme, avec dispositifs de sécurité conformes aux règlements.

Le montage et la mise en service sont assurés par des spécialistes de la marque.

Les portes palières seront pendues sur garnitures métalliques, serrure spéciale.

Eclairage automatique dans la cabine dès l'ouverture d'une porte palière jusqu'au bout du voyage.

Chaque boîte palière comportera un voyant lumineux. Dispositif spécial empêchant l'ouverture intempestive des portes palières.

La cabine sera recouverte intérieurement de " SKIN PLATE".

## L. PEINTURE

### a) Extérieur.

Peinture des façades extérieures sur cimentage, béton, en ton à désigner par l'architecte (sauf le pignon en façade arrière) et sur briques de parement).

Peinture sur les menuiseries extérieures en 3 couches à l'extérieur, en 2 couches à l'intérieur.

Peinture des ferronneries en 2 couches, outre celle de minium.

### b) Intérieur.

Les portes entrées appartement et des caves seront peintes en 3 couches sur leur face vers partie commune en ton à désigner par l'architecte pour s'harmoniser avec les peintures des halls.

Les halls rez de chaussée et étages, cages d'escalier seront revêtus en deux couches de peinture de 1ère qualité.

Les peintures intérieures des appartements incombant au propriétaire. Il est conseillé de n'entreprendre les peintures que lorsque l'immeuble est parfaitement sec. Si les peintures sont exécutées trop rapidement, le propriétaire court le risque de devoir retoucher certaines fissures inhérentes au retrait normal des matériaux dans les premiers mois.

Ces retouches n'incombent pas au vendeur.

## L'EQUIPEMENT CUISINES.

Cet équipement comprend :

- une prise de gaz, un chauffe-eau,
- une prise frigo, une prise de courant 220V. un point lumineux.
- un évier inoxydable à double cuvette.
- une armoire sous-évier posée sur socle à 2 ou 3 portes.
- un mobilier complémentaire pourra être choisi suivant plans à consulter chez le vendeur, suivant devis à agréer

M. ELECTRICITE.

1) Les câbles passant dans les sous-sols vers cabine à haute tension sont protégés et la propriété de la Sté. Distributrice.

Ce passage est une servitude à laquelle seule la Sté. Distributrice pourra apporter des modifications.

2) Les compteurs suivants sont prévus :

- a) 1 compteur sur chaque palier correspondant à son appartement.
- b) 1 compteur pour toutes les minuteriers des halls, paliers, couloirs, éclairage de toutes les parties communes.
- c) 1 compteur par magasin, séjours, réserves correspondante.
- d) 1 compteur force motrice pour l'ascenseur.
- e) 1 compteur force motrice pour le chauffage, pompe refoulante pour citerne receuillant les eaux canalisation 2d sous-sol.

Les compteurs sont fournis et placés par la Sté. de Distribution électrique à charge des propriétaires.

3) L'installation électrique sera conforme aux règlements de la Sté. Distributrice. Celle-ci effectuera la réception de l'installation à la demande de chacun des propriétaires avant occupation des parties privatives. La fourniture du courant se fera après cette réception.

L'installation sera réalisée en tube d'acier ou plastique encastrée dans les murs pour les magasins et appartements.

En cave et réserves installations apparentes suivant règlement 220V.

Eclairages des cages d'escalier et parties communes seront commandés par minuterie.

Les parties communes sont équipées avec globe et lampes.

Les parties privatives sont à bout de fil avec crochet de suspension excepté les caves qui auront un socket.

Les interrupteurs et prises de courant seront blancs, les prises de courant seront du type de sûreté.

- 4) Chaque appartement sera pourvu d'un raccordement sur :
- a) antenne radio.
  - b) antenne radio fréquence modulée.
  - c) T.V.: possibilité de raccordement à Coditel par colonnes et liaisons en tubes 3/4.

5) Chaque appartement sera raccordé à l'entrée principale par parlophone et sonnerie dont le tableau d'appel se trouve dans le 1er hall.

Les magasins auront une sonnerie particulière sans parlophone.

Tubage pour poste téléphonique.

6)a) Installation par appartement et garages.

- Hall : 1 point lumineux à double direction  
1 coffret à fusibles  
1 tube arrivée téléphone  
1 parlophone avec sonnerie
- Dégagement 1 point lumineux
- Cuisine 1 prise frigo  
1 prise de courant  
1 point lumineux
- Living 1 point lumineux 2 allumages.  
2 prises de courant  
1 prise pour radio
- Bains 1 point lumineux  
1 prise de courant
- W.C. 1 point lumineux
- Ch. à coucher 1 point lumineux 2 directions avec tir-  
rette au lit.  
1 prise de courant lampe de chevet.
- Cave 1 point lumineux
- Garage 1 point lumineux 2 directions.
- b) ~~Magasins~~ ~~-----~~ Séjour 2 points lumineux  
1 sonnerie, 1'arrivée téléphone  
1 prise de courant
- Toiletttes 1 point lumineux  
1 prise de courant
- Réserves 1 point lumineux  
1 prise de courant
- Magasins 1 prise de courant - 2 points lumineux.



## N. INSTALLATION SANITAIRE & PLOMBERIE.

L'installation sera réalisée conformément aux règles de l'art. Tuyauteries d'alimentation en acier galvanisé ou en cuivre. Toutes les tuyauteries sont apparentes à la sortie des gaines.

Décharges en plomb, en fonte sanitaire ou en asbest-ciment pour les décharges principales.

Ventilation de l'installation. Les appareils non ventilés sont munis de ventouses.

Robinetts d'arrêt permettant d'isoler chaque appartement.  
Robinetts pour les communs :

- Dégagement 2d sous-sol	2 p.
- Façade principale	2 p.
- Façade latérale	1 p.
- Façade arrière	1 p.

Les appartements comprennent :

- Cuisine: un chauffe eau 5 lt. minute avec mélange.  
un évier double cuvette avec égouttoir.
- Salle de bains Baignoire en fonte émaillée type encastrée avec trop plein - Robinet mélangeur eau chaude - eau froide. Porte savon simple. Un lavabo en porcelaine vitrifiée avec 2 robinets eau chaude et froide. Glace miroir à bords biseautés plus ou moins 60 cm. hauteur, 1 porte essuie fixé à une console du lavabo.  
Chauffe bain au gaz, capacité 15 lt minu.
- W.C. En porcelaine vitrifiée, à chasse dorsale, double couvercle en bakélite noir, porte papier.

Les petits appartements sont pourvus dans les salles d'eau, de baignoire siège. Les salles d'eau au 1er sous-sol sont pourvues de douches avec rideau plastique en place des baignoires.

Un compteur à gaz est prévu pour chaque appartement sur les paliers et en sous-sol pour les séjours 1er sous-sol.

## O. CHAUFFAGE CENTRAL.

### 1) Notes techniques.

L'étude du chauffage central est établie sur les bases suivantes, par température extérieure la plus basse de 12° sous zéro pour obtenir les températures intérieures respectivement de :

Cage d'escalier, hall d'entrée, couloir rez et étages 15°

Dans les appartements: Living 22°

Bains 24°

Cuisines 20°

Chambres 18°

Les calculs de déperdition de chaleur suppose que les locaux seront clos, meublés et occupés selon leur destination.

Les émissions calorifiques des radiateurs sont calculées par une température maximum à la chaudière de 90° par un froid extérieur de moins 12° pour des radiateurs apparents, sans cache-radiateurs.

### 2) Chaudière.

Pour chauffage la chaudière aura une surface de chauffe et une puissance en calories répondant aux prescriptions exigées ci-dessus.

Robinetterie alimentation et vidange en 3/4 Thermomètre, hygromètre. Buse de raccordement et vase d'expansion calorifugé?

### 3) Radiateurs en tôles.

Il sera installé des calorimètre sur chaque radiateur des parties privatives déterminant la part d'intervention de chacun des copropriétaires dans les frais de consommation du combustible.

4) Bruleur pour fuel léger de marque connue ayant un service d'entretien réputé - Monarch, M.E., ou similaire.

4') Régulation par panneau électronique agissant sur le bruleur en fonction de la température extérieure.

5) Réservoir à mazout en tôles soudées asphaltées pour placement en terre pleine. Capacité 15.000 L. Jauge automatique placée en chaufferie.

6) Calorifugeage des tuyauteries en sous-sol, vase d'expansion.

## P. NETTOYAGE

Après l'achèvement des travaux privatifs un nettoyage des appartements est prévu et comprend avant l'occupation:

Un lavage des vitres, des installations sanitaires, des salles de bains, W.C., cuisine, des carrelages éventuels.

Les revêtements de sol seront brossés pour évacuation des déchets, décombres.

## Q. DELAIS D'ACHEVEMENT

Les délais d'achèvement de la construction, partie privées et parties communes sont données à titre indicatif.

Tous sera mis en oeuvre pour terminer les travaux suivant un timing déterminé, il ne peut cependant être établi d'engagement à date fixe.

## R. ENTRETIEN.

Pour tous les travaux d'entretien tels que ceux concernant par exemple le chauffage central, les sanitaires, l'électricité, etc..., les propriétaires sont tenus de permettre l'accès de leurs locaux.

## S. ASSURANCES.

L'assurance incendie et responsabilité étant prise par l'entrepreneur dès le début des travaux, pour une durée de 10 ans, à une compagnie choisie par l'entrepreneur, la prime sera payée par l'acheteur lors de l'entrée en jouissance de l'appartement ou du magasin et garage proportionnellement aux millièmes représentant sa surface d'appartement.

## T. GERANT - CONCIERGES.

Le gérant sera nommé d'office par le vendeur pour une durée de 2 ans.

L'assemblée générale des co-propriétaires se prononcera sur le renouvellement éventuel de ce mandat après les 2 années de service.

Les concierges sont engagés pour une première période de 6 mois.

U. PARTIES COMMUNES.

Hall d'entrée: suivant plan de détail exécuté par l'Architecte Ledoux.

Un local est disponible au rez de chaussée pour les voitures d'enfants.

Un local au second sous-sol accessible par l'arrière est disponible pour les bicyclettes.

Garages.

Chaque garage est accessible par l'arrière du bâtiment et est situé au second sous-sol.

Il communique par une porte particulière avec le couloir donnant accès à l'ascenseur.

L'électricité est raccordée avec le compteur de l'appartement ou à un compteur commun.

Certifié véritable, visé ne varietur pour demeurer annexé à l'acte de base reçu par Maître Georges Monjoie, notaire à Namur, le quatorze septembre mil neuf cent soixante cinq.

Suivent les signatures.

Enregistré à Namur A.C. et Ssons 3e bureau le 20 septembre 1965, Vol. 16 F° 70 Case 21.

Il a été établi un règlement de copropriété dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte :

A) le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation et la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler seront imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires.

B) Le règlement d'ordre intérieur qui n'est pas de statut réel, mais 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. Ce règlement est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Les comparants nous ont ensuite remis, pour être annexés au présent acte, les documents suivants :

- ANNEXE 1 : étant la description de l'immeuble.

- ANNEXE 2 : les divers plans étant :

planche 1 - plan du deuxième sous-sol,  
planche 2 - plan du premier sous-sol,  
planche 3 - plan du rez de chaussée,  
planche 3 - sec - plan du rez de chaussée: installations sanitaires, d'électricité et de chauffage,  
planche 4 - plan d'un étage type, avec variante du quatrième étage,  
planche 4 - sec - plan d'un étage type: installations sanitaires, de chauffage et d'électricité,  
planche 5 - façade latérale et coupe A-B,  
planche 6 - façade principale,  
planche 7 - façade postérieure et implantation,  
planche 8 - plan terrien.

- ANNEXE 3 : l'exposé général, contenant les conditions de vente et le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise, avec description des travaux et des matériaux mis en oeuvre.

- ANNEXE 4 : le règlement de copropriété et d'ordre intérieur.

- ANNEXE 5 : le tableau de répartition des quotités dans le terrain et les parties communes de l'immeuble.

Ces documents forment ensemble, avec les présentes, l'acte de base de l'immeuble " Résidence de l'Abbaye ".

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

En conséquence, ces documents demeureront annexés au présent acte, après avoir été certifiés véritables, signés " ne varietur " par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et en feront désormais partie intégrante.

#### DESCRIPTION DU TERRAIN.

L'immeuble sera construit sur un terrain sis à NAMUR, faubourg de Salzinnes, à l'angle de la rue Alfred Bequet et d'une rue nouvelle à créer cadastré section G numéro 496C3/partie, d'une contenance approximative de sept ares

vingt cinq centiares.

Tel que ce terrain est représenté sous polygone A-B-C-D-E au plan numéro 8 ci-annexé.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Les consorts , comparants, déclarent être propriétaires du terrain prédécrit, les époux ; pour un cinquième, les époux pour un cinquième, les époux pour un cinquième, les époux champs pour un cinquième et Madame pour un cinquième (l'acquisition ayant été faite par cette dernière en période de célibat), pour en avoir été déclarés adjudicataires, avec plus grande contenance, en vertu de procès-verbal de vente publique dressé à la requête de la ville de Namur, par le bourgmestre de la dite ville, le sept octobre mil neuf cent soixante et un, transcrit à Namur le vingt sept du même mois volume 6302 numéro 15 et suivi de procès-verbal d'élection de commande reçu par Maître Logé, notaire à Namur le neuf octobre mil neuf cent soixante et un.

La Ville de Namur était propriétaire du terrain pour l'avoir acquis de Madame , née en vertu d'acte reçu par Maître Georges Monjoie, notaire à Namur, le deux octobre mil neuf cent vingt cinq.

Selon acte reçu ce jour par le notaire soussigné les consorts prénommés

ont opéré entre eux les ventes et cessions nécessaires de façon à établir la propriété  
a) dans le chef des époux du fonds relatif à l'appartement numéro 404 situé au quatrième étage comportant outre les parties privatives deux cent trente cinq/ dixmillièmes dans les parties communes,  
b) dans le chef des époux du fonds relatif à l'appartement numéro 402 comportant outre les parties privatives trois cent soixante sept/ dixmillièmes dans les parties communes dont le terrain.

#### RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION.

##### AUTORISATIONS DE BATIR.

Les consorts prénommés déclarent renoncer purement et simplement au droit d'accession leur appartenant sur le dit terrain et sur l'assiette de la rampe d'accès dont il sera question plus loin au paragraphe " Constitution de servitude ", droit leur appartenant en vertu des articles cinq cent quarante six, cinquante cent cinquante et un, cinq cent cinquante deux et cinq cent cinquante trois du Code Civil, au profit de la société anonyme , et conférer à cette société autorisation de bâtir sur le terrain, aux frais de la dite société, conformément au cahier des charges, aux plans et aux devis descriptif des travaux, dressés par l'architecte Monsieur à Namur, l'immeuble " Résidence de l'Abbaye ".

Certains indivisaires du fonds désirant se réserver la propriété de parcelles du domaine, cette renonciation ne porte toutefois pas sur les quotités du terrain qui sont attribuées aux appartements suivants :

a) appartement numéro 404 situé au quatrième étage, que se réservent Monsieur et Madame , (deux cent trente cinq/ dix millièmes).

les comparants prénommés ici représentés et agissant  
par leur mandataire Monsieur

agissant  
en vertu de procuration reçue par le notaire dont le brevet  
est demeuré annexé à l'acte reçu ce jour par le notaire sous-  
signé, étant cession et vente entre les comparants sous A:  
et Monsieur à Namur.

B. La Société Anonyme dont le siège  
social est établi à  
constituée suivant acte reçu par Maître Delvigne, notaire  
à Namur, le huit août mil neuf cent trois, et dont les sta-  
tuts ont été publiés aux annexes au Moniteur Belge du vingt  
huit du même mois numéro quatre mille deux  
cent quatre vingt six et ont été modifiés à plusieurs repri-  
ses et pour la dernière fois le onze juillet mil neuf cent  
soixante trois selon acte reçu par Maître Jean Logé, notaire  
à Namur, publié aux annexes du Moniteur Belge le vingt sept  
du même mois sous le numéro vingt trois mille trente quatre,  
ici représentée et agissant par son administrateur délé-  
gué Monsieur, domicilié à Namur,

agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés  
par les statuts,

Lesquels comparants, préalablement à l'acte de base  
objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

#### EXPOSE PREALABLE.

1. Les consorts, comparants sous A. ci-dessus,  
sont propriétaires indivis d'un terrain sis à Salzinnes-  
Namur, rue Alfred Bequet.

2. La société anonyme comparante sous  
B, avec l'accord des consorts prénommés, a conçu le  
projet d'édifier sur ce terrain un immeuble à appartements  
multiples, magasins et garages, dénommé " Résidence de l'Abbaye ".

3. Pour autoriser cette construction, les consorts  
ont convenu de renoncer à leur droit d'accession sur  
le dit terrain, sauf en ce qui sera dit ci-après.

4. Les plans du bâtiment ont été confié à Monsieur  
architecte à Namur.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des autorités  
compétentes et autorisation de bâtir définitive a été  
délivrée le onze août mil neuf cent soixante -----  
cinq.

5. L'entreprise sera exécutée par la société  
, comparante.

6. Désirant opérer la division horizontale de la  
propriété, les comparants ont décidé de placer l'immeuble  
" Résidence de l'Abbaye " sous le régime de la copropriété  
et de le doter d'un statut immobilier, conformément à la  
loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre.

#### A C T E D E B A S E.

Cet exposé fait, les comparants nous ont requis d'acter  
en la forme authentique leur volonté de placer l'immeuble  
" Résidence de l'Abbaye " dont il s'agit, sous le régime  
de la copropriété en conformité avec la loi du huit juillet  
mil neuf cent vingt quatre, formant l'article cinq cent  
septante bis du Code Civil.

b) appartement numéro 402 au quatrième étage que se réservent Monsieur et Madame (trois cent soixante sept/dix millièmes).

Les constructions toutefois seront réalisées aux frais des époux qui concluront avec la société , contrat d'entreprise.

#### DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

Les comparants déclarent opérer la division de l'immeuble " Residence de l'Abbaye " par appartements, garages et magasins, tels qu'ils sont décrits aux annexes au présent acte.

Chacun de ces appartements, garages et magasins comporte:

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

L'aliénation d'une parcelle de la propriété comporte nécessairement l'aliénation à la fois des parties privatives et des quotités dans les parties communes.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant une unité, greève à la fois les parties privatives et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création des propriétés privatives donne naissance à l'existence des parties communes aux divers fonds,

Les parties communes sont divisées en dix mille / dix millièmes.

#### CONSTITUTION DE SERVITUDE.

Pour donner l'accès aux divers garages de l'immeuble, les consorts déclarent grever d'une servitude de passage, le reste de la parcelle cadastrée section G numéro 49303 leur appartenant, de même que la parcelle contigue leur appartenant, cadastrée section G numéro 19G.

En cas de construction d'un immeuble contigu, sur le reste de la propriété des consorts , ceux-ci déclarent grever d'un droit d'usage, étant passage sans arrêt, pour automobiles, motocyclettes et bicyclettes, les parcelles précitées, au profit des copropriétaires des garages de l'immeuble de la " Résidence de l'Abbaye ".

Ces droits de passage et d'usage devront s'exercer de la façon la moins dommageable pour le fonds servant.

Une rampe d'accès sera aménagée par les soins et aux frais de la société anonyme , au long de la façade postérieure du bâtiment " Résidence de l'Abbaye ". Cette rampe pourra être déplacée partout ailleurs par la suite, aux frais de la société , en cas de construction d'un immeuble contigu à celui objet du présent acte.

Tant que la rampe d'accès ne sert qu'aux garages de l'immeuble " Résidence de l'Abbaye ", ces propriétaires contribueront, à concurrence d'un cinquième chacun, aux frais d'entretien de cette rampe. En cas de construction d'un immeuble contigu, comprenant lui aussi des garages, la rampe d'accès et les aires de circulation, tant actuelles que futures, seront entretenues à frais communs par tous les copropriétaires de garages, les frais étant également répartis par unité de garage.



MITOYENNETES.

Les prix d'éventuelles cessions de mitoyennetés sont réservés aux vendeurs, et ne sont pas compris dans la vente des unités du domaine.

ELECTION DE DOMICILE.

Les comparants déclarent faire élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

ETAT CIVIL

Les indications d'état civil, ci-dessus sont certifiées par le notaire soussigné conformes aux indications des pièces officielles d'état civil produites.

DONT ACTE.

Fait et passé à Namur, 27, avenue Mercier.

Lecture faite, les parties ont signé avec nous notaire.

Présentes ou représentées comme dit est.

Suivent les signatures.

Enregistré à Namur A.C. et Ssors 3e bureau le  
20 septembre 1965. Vol. 128 F° 30 Case 8.

RESIDENCE DE L'ABBAYE à SALZINNES-NAMUR  
rue Alfred Bequet

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

(Toutes descriptions s'entendent en regardant l'immeuble, à front de la façade principale, de la rue Alfred Bequet).

L'immeuble est situé à Salzinnes-Namur, rue Alfred Bequet, sur un terrain de 7 ares 25 centiares environ, à l'angle de la rue Alfred Bequet et d'une rue nouvelle à créer.

Il comprend :

A. AU DEUXIEME SOUS-SOL.

a) PARTIES COMMUNES :

- une cabine haute tension,
- deux dégagements communs à toutes les caves et garages,
- la cage d'escalier et d'ascenseur,
- 4 locaux pour vide-poubelles,
- un hall,
- un local pour garage des vélos,
- les caves numéros 106 et 406 qui font partie des locaux attribués aux concierges.

b) PARTIES PRIVATIVES :

- 22 caves numérotées ainsi que les appartements et attribuées aux dits appartements ainsi qu'il sera dit plus loin.
- 5 garages numérotés de 1 à 5.

L'accès aux caves et garages se fait par le dégagement central commun.

B. AU PREMIER SOUS-SOL.

a) PARTIES COMMUNES :

- un local pour chaufferie
- la cage d'escalier et d'ascenseur,
- un hall,
- un local pour compteurs d'électricité,
- un local pour compteurs de gaz,
- un vide pour gaines.

b) parties privatives :

- partie du magasin numéro 1 comprenant séjour avec toilette, et réserve,
- partie du magasin numéro 2, comprenant séjour avec toilette, et réserve.

- partie du magasin numéro 3, comprenant séjour avec toilette et réserve,
- partie du magasin numéro 4, comprenant séjour toilette et réserve.
- partie du magasin numéro 5, comprenant séjour avec toilette et réserve,
- partie du magasin numéro 6, comprenant réserve avec toilette,
- partie du magasin numéro 7, comprenant un local de réserve, avec toilette.

L'accès à ces diverses parties de magasin se fait par l'escalier donnant, au rez de chaussée, dans la partie de magasin correspondante.

#### C. AU REZ DE CHAUSSEE.

##### a) PARTIES COMMUNES :

- un hall d'entrée,
- la cage d'escalier et d'ascenseur,
- un local pour voitures d'enfant,
- les trottoirs et pelouses.

##### b) PARTIES PRIVATIVES :

N.B. Les galeries et escalier des magasins 6 et 7 peuvent être réalisées moyennant supplément de prix à convenir.

- un magasin numéro 1, comprenant le local de magasin proprement dit et un local réserve avec accès direct vers l'extérieur en façade principale,
- un magasin numéro 2, comprenant le local de magasin proprement dit et un local de réserve, avec accès direct vers l'extérieur en façade principale,
- un magasin numéro 3, comprenant le local de magasin proprement dit et un local de réserve avec accès direct vers l'extérieur en façade principale,
- un magasin numéro 4, comprenant le local de magasin proprement dit, et un local de réserve, avec accès direct vers l'extérieur en façade principale.
- un magasin numéro 5, comprenant le local de magasin proprement dit et un local de réserve, avec accès direct vers l'estérieur en façade principale.
- un magasin numéro 6, en façade postérieure avec accès direct vers l'extérieur, comprenant le local de magasin proprement dit : la galerie formant entresol et l'escalier sont prévus au

plan mais ne font pas partie de l'entreprise.

- un magasin numéro 7, en façade principale et latérale, accès direct vers l'extérieur, comprenant le local magasin proprement dit: la galerie formant entresol et l'escalier au plan ne font pas partie de l'entreprise.  
(à exécuter selon supplément).

#### D. AU PREMIER ETAGE.

##### a) parties communes :

- un hall,
- un dégagement central,
- la cage d'escalier et d'ascenseur,
- l'appartement numéro 106 situé en façade postérieure, au centre gauche, comprenant : hall, vestiaire, cuisine, living, 1 chambre, salle de bains avec W.C., les encastrements pour compteurs.

##### b) PARTIES PRIVATIVES :

- un appartement numéro 101, situé en façade postérieure, et principale, à gauche, comprenant; living, deux chambres, cuisine, balcon, entrée, hall, dégagement, W.C., salle de bains et la cave numéro 101 dans les sous-sols.
- un appartement numéro 102, situé en façade principale, au centre gauche, comprenant: hall, dégagement, living, cuisine, deux chambres, salle de bains avec W.C., balcon et la cave numéro 102 dans les sous-sols.
- un appartement numéro 103, situé en façade principale, au centre droite, comprenant : dégagement, living, cuisine, 1 chambre, balcon, salle de bains avec W.C., et la cave numéro 103 dans les sous-sols.
- un appartement numéro 104, situé en façade principale et postérieure, à droite, comprenant : balcon, living, cuisine, entrée, hall, salle de bains, W.C., 2 chambres, et la cave numéro 104 dans les sous-sols.
- un appartement numéro 105, situé en façade postérieure, au centre droite, comprenant : hall, vestiaire, cuisine, living, 1 chambre, salle de bains avec W.C., et la cave numéro 105 dans les sous-sols.

#### E. AU DEUXIEME ETAGE :

##### a) PARTIES COMMUNES :

- un hall,
- un dégagement central,
- la cage d'escalier et d'ascenseur,
- les encastrements pour compteurs.

## B) PARTIES PRIVATIVES.

- un appartement numéro 201, de même composition et situation que l'appartement numéro 101, avec la cave numéro 201 dans les sous-sols.
- un appartement numéro 202, de même composition et situation que l'appartement numéro 102, avec la cave numéro 202 dans les sous-sols.
- un appartement numéro 203, de même composition et situation que l'appartement numéro 103, avec la cave numéro 203 dans les sous-sols.
- un appartement numéro 204, de même composition et situation que l'appartement numéro 104, avec la cave numéro 204, dans les sous-sols.
- un appartement numéro 205, de même composition et situation que l'appartement numéro 105, avec la cave numéro 205 dans les sous-sols.
- un appartement numéro 206, de même composition et situation que l'appartement numéro 106, avec la cave numéro 206 dans les sous-sols.

## E. AU TROISIEME ETAGE.

### a) PARTIES COMMUNES.

- un hall,
- un dégagement central,
- la cage d'escalier et d'ascenseur,
- les encastrements pour compteurs.

### b) PARTIES PRIVATIVES.

- un appartement numéro 301, de même composition et situation que l'appartement numéro 101, avec la cave numéro 301, dans les sous-sols.
- un appartement numéro 302, de même composition et situation que l'appartement numéro 102, avec la cave numéro 302 dans les sous-sols.
- un appartement numéro 303, de même composition et situation que l'appartement numéro 103, avec la cave numéro 303 dans les sous-sols.
- un appartement numéro 304, de même composition et situation que l'appartement numero 104, avec la cave numéro 304, dans les sous-sols.
- un appartement numéro 305, de même composition et situation que l'appartement numéro 105, avec la cave numéro 305 dans les sous-sols.
- un appartement numéro 306, de même composition et situation que l'appartement numéro 106, avec la cave numéro 306, dans les sous-sols.

## G. AU QUATRIEME ETAGE.

### a) PARTIES COMMUNES.

- les encastremements pour compteurs,
- un hall,
- un dégagement,
- la gage d'escalier et d'ascenseur,
- deux terrasses situées à droite en regardant la façade principale.

L'usage de ces terrasses sera réservé aux occupants des appartement 403 et 404, qui pourront en user dans les limites autorisées par l'acte de base et les assemblées générales des copropriétaires.

- une terrasse non accessible, à droite.

### b) PARTIES PRIVATIVES :

- un appartement numéro 401, situé à gauche, en façade principale, latérale et postérieure, comprenant:  
balcon, entrée, hall, dégagement, salle de bains, W.C., 2 chambres, living,  
et la cave numéro 401 dans les sous-sols.
- un appartement numéro 402, situé en façade principale, au centre, comprenant :  
balcon, living, cuisine, 2 chambres, dégagement, hall, salle de bains avec W.C.,  
et la cave numéro 402 dans les sous-sols.
- un appartement numéro 403 situé en façade principale à droite, comprenant :  
balcon, living, cuisine, 1 chambre, dégagement, salle de bains avec W.C.,  
et le cave numéro 403 dans les sous-sols.
- un appartement numéro 404, situé en façade postérieure, à droite, comprenant:  
hall, vestiaire, cuisine, living, 1 chambre, salle de bains avec W.C.,  
et la cave numéro 404 dans les sous-sols.
- un appartement numéro 405, situé en façade arrière, au centre, comprenant :  
hall, vestiaire, cuisine, living, 1 chambre, salle de bains avec W.C.,  
et la cave numéro 405 dans les sous-sols.

H. Les combles et la machinerie d'ascenseur sont communs.  
Paraphé ne varietur pour demeurer annexé à l'acte de base reçu par Me Georges Monjoie, notaire à Namur, le quatorze septembre mil neuf cent soixante cinq.

Suivent les signatures.

Enregistré à Namur, A.C et Ssons 3e bureau, le 20 septembre 1965. Vol. 16, F° 70 Case 21.

RESIDENCE DE l'ABBAYE à Salzinnes-Namur  
rue Alfred Bequet.

---

1° EXPOSE GENERAL

---

- 1) Le présent texte à pour objet la construction de la Résidence de l'Abbaye, rue Alfred Bequet à Namur, comprenant le gros-oeuvre de l'immeuble, le parachèvement des parties communes et privatives.
- 2) Le prix de l'entreprise est payable par les acquéreurs suivant l'échelle des paiements arrêtés ci-après, et évoqués dans le compromis de vente.
- 3) L'entreprise est fondée sur :
  - a) les plans dressés par Mr. l'Architecte Ledoux, annexés à l'acte de base, admis par les acquéreurs et le cas échéant, sur le plan particulier annexé à l'acte d'acquisition intervenant entre le vendeur et l'acquéreur.

Il est convenu à ce sujet que l'entrepreneur ou l'architecte peut au cours de la construction, apporter d'office à ces plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art.
  - b) Le cahier spécial des charges comprenant la description des travaux et matériaux mis en oeuvre.

L'entrepreneur pourra néanmoins remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, à la condition expresse que la qualité des matériaux similaires employés par lui en remplacement ne soit pas inférieure à celle des matériaux prévus.
  - c) Le présent cahier général des charges.
- 4) Les obligations réciproques des acquéreurs et du vendeur sont les suivantes :
  - a) l'acquéreur doit payer le prix convenu et réceptionner les travaux.
  - b) l'entrepreneur doit :
    - 1) se conformer exactement aux plans, cahier des charges, observer les règles de l'art de bâtir, s'inspirer de l'usage des lieux pour tout ce qui n'est pas prévu au contrat.

- 2) répondre de la perte ou de la détérioration de la chose jusqu'au moment de la réception des travaux dans la mesure déterminée par le contrat ou la loi.

## 2° MODIFICATION DES TRAVAUX.

Si le client désire obtenir des modifications à ce qui est prévu, ces modifications devront être demandées suffisamment tôt pour ne pas perturber la bonne marche du travail.

Le vendeur est seul juge pour déterminer si ces modifications peuvent encore être exécutées.

Toute offre de prix ou de décompte présentée par le vendeur à la demande du client doit être approuvée dans les 8 jours par écrit par ce dernier. Passé ce délai, le travail sera exécuté tel que prévu initialement.

Les travaux supplémentaires feront l'objet de factures séparées payables dès que les travaux seront exécutés.

Les modifications exécutées par des sous-contractants qui ne sont pas liés par contrat à l'entrepreneur ne sont couvertes ni par la garantie, ni par la responsabilité de ce dernier.

## 3° RECEPTION DES TRAVAUX

### A) Parties privatives.

#### 1) Le client doit réceptionner les travaux.

La réception se fera dès que les travaux seront achevés dans la partie privative en présence du client, de l'architecte, de l'entrepreneur ou de leurs délégués.

Un procès-verbal signé par les parties sera dressé en double exemplaire constatant les travaux restant à faire ou terminer.

La réception sera définitive pour tous les autres travaux.

Les travaux restant à exécuter seront terminés avec toute la célérité possible. Un bon sera remis au client présisant les différents travaux restant, lui permettant après vérification de bonne exécution de signer pour accord et le renvoyer au vendeur,

../...



Le bon signé, étant renvoyé à l'entrepreneur, la réception sera considérée comme définitive.

Si le client refusait de signer le procès-verbal, ou de remettre les bons il ne pourrait prendre possession de l'appartement.

Il s'agit, en ce qui précède, de la réception expresse et normale.

A côté de cette réception, il est convenu que les cas suivants constituant réception définitive:

1) le paiement total, sans réserve de la totalité du prix convenu. Par réserve, il faut entendre des réserves précises écrites permettant d'apprécier leur fondement ou non.

2) La prise de possession de l'appartement ou du magasin par le client, ou ses ayants droits.

3) l'exécution de travaux dans l'appartement ou des parties communes par des corps de métiers autres que ceux choisis par l'entrepreneur.

#### B) Parties communes.

Elles seront réceptionnées par l'Architecte, l'Entrepreneur ou leurs délégués lorsque ces travaux seront terminés.

C) Il est expressément entendu que le vendeur pourra s'opposer à toute prise de possession avant la réception de l'appartement, et la signature du procès-verbal constatant la réception avec la remise éventuelle des bons, de même qu'en cas de non paiement de la totalité du prix de l'entreprise.

Ne peuvent être considérées comme entravant une réception définitive le fait qu'il y aurait certaines retouches à faire à l'un ou l'autre élément, certaines fissures ou retraits découlant du retrait normal des matériaux, des essais de chauffage central à effectuer, ceux-ci demandant pour être probants des conditions climatiques particulières.

La réception qu'elle soit expresse ou tacite a pour effet de décharger la responsabilité de l'entrepreneur ou de l'architecte vis-à-vis de l'acquéreur, sauf en ce qui concerne la responsabilité décennale.

L'entrepreneur est en tout cas déchargé de toutes responsabilités et garantie pour ce qui suit, l'énumération étant exemplative et non limitative.

- 1) les solins, scellements, gonds, arrêts, etc... Les canalisations, vitreries, revêtements en carreaux de faïence et autres, les seuils, les rejointoiements au plâtre, au mortier ou autres, les enduits au ciment, à la chaux ou au plâtre, les mitres mitrons, boisseries, bordures.
- 2) Les carrelages, dallages au ciment, granito, faïence, les aires de bithume, feutre asphalté, pavements, marbres.
- 3) Les plinthes, baguettes d'angles, moulures rapportées, armoires, menuiseries.
- 4) Tout ce qui est quincaillerie, serrurerie.
- 5) Tout ce qui est retraits imputable à la contraction ou au séchage de la matière.
- 6) Tout ce qui est sonnette électrique, parlophone, antennes, etc...
- 7) Tout ce qui est tapis plein, recouvrement de sol à base de vinyl. En un mot, tout ce qui est accessoire pouvant être déplacé ou enlevé, sans qu'un édifice soit endommagé quant à sa solidité, clôture ou couverture.

Ces ouvrages, après qu'ils auront été reçus ou agréés, suivant les règles ci-dessus exposées, ne donnent plus lieu à garantie sauf si des réserves écrites ont été faites lors de la constatation contradictoire, ces réserves indiqueront d'une manière absolument précise la critique.

#### 4° OBLIGATIONS ACCESSOIRES.

Le client étant dans la même situation que s'il faisait construire sur son propre terrain, est tenu de satisfaire à toutes les obligations résultant des lois et usages en la matière.

En dehors du prix convenu dans la convention de l'entreprise le client supportera proportionnellement à ces quotités dans le bien immeuble.

- 1) toutes les taxes relatives à la bâtisse et à la voirie dès leur exigibilité.

../...

- 2) Les frais de chauffage avant réception, ce chauffage ayant pour but l'assèchement des locaux.
- 3) Les frais de placement, raccordement des compteurs particuliers de gaz, d'électricité avec les garanties y afférentes, ainsi que les compteurs à eau dont la consommation sera répartie au prorata des millièmes.
- 4) Les frais légaux de l'acte d'acquisition, augmentés de la quote part dans les frais de l'acte de base.

Le client aura accès au chantier une fois par semaine, accompagné de l'architecte ou de l'entrepreneur ou leurs délégués, aux jours et heures à convenir, à ses risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun recours contre l'entrepreneur en cas d'accident survenu au cours d'une visite.

#### 5° PAIEMENTS

1) Le client devra payer strictement le montant convenu et aux époques prévues au contrat de vente et au comptant.

La bonne marche des travaux ne peut être assurée que si le vendeur reçoit d'une manière ponctuelle aux époques déterminées par la convention ce qui lui est dû en vertu de celle-ci. C'est pourquoi le client ne peut, sous aucun prétexte retarder un paiement échu. Il devra donc en tous cas effectuer ce paiement à la date prévue, mais il lui est loisible s'il le juge bon de réserver ses droits éventuels.

En cas de retard de paiement, l'intérêt courra de plein droit au profit du vendeur au taux de huit pour cent l'an, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

2) Le client ne pourra, durant le cours des travaux et jusqu'au paiement intégral, céder ses droits ni ses obligations sans autorisation du vendeur; à défaut d'agrément de la cession, le cédant sera tenu solidairement avec son cessionnaire.

Pour garantie du solde du contrat d'entreprise et de tous les accessoires, le bien prédécrit et tout ce qui viendra s'y incorporer par la voie de l'accession sera grevé hypothécairement au profit de l'entrepreneur. L'entrepreneur pourra dès lors prendre inscription aux frais de l'acquéreur dès qu'il l'estimera utile pour tout ou partie du montant du contrat.

Si le client désirait au cours des travaux et jusqu'au paiement total hypothéquer son bien, il pourrait le faire, mais à la condition expresse, formelle et irrévocable de payer à l'entrepreneur le montant des fonds à provenir de l'emprunt, de sorte que ce dernier puisse sur sa simple quittance, sur production du contrat intervenu entre l'acquéreur et lui-même, toucher directement du bailleur de fonds, toutes sommes exigibles.

En tout état de cause, il est toujours loisible à l'entrepreneur d'appliquer son privilège, observation faite des mesures précisées au 5° de l'article 27 ( 2103 ) de la loi sur les privilèges et hypothèques.

Les paiements se feront comme suit :

- a) à la signature de la convention : le prix du terrain
- b) pour les constructions :

- 15 ₣ à la signature de la convention,
- 10 ₣ à la pose du hourdis du rez de chaussée,
- 5 ₣ à la pose du hourdis de chaque étage (4 étages)
- 10 ₣ à la pose de la toiture,
- 10 ₣ à la pose des menuiseries extérieures,
- 10 ₣ à la pose de la plomberie,
- 10 ₣ à la pose du plafonnage et de l'électricité,
- 5 ₣ à la pose du chauffage central,
- 5 ₣ à la pose des menuiseries intérieures,
- 5 ₣ à la réception.

#### 6° MITOYENNETES.

Les mitoyennetés restent la propriété du vendeur et ne sont donc pas incluses dans le contrat de vente.

## A. CAVES - GARAGES - RESERVES I° SOUS-SOL

### 1) Cloison des caves.

Les cloisons des caves seront réalisées en blocs béton au mortier de ciment avec rejointoyement des faces vues au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Une ventilation des caves sera réalisée en créant des ouvertures dans le dessus des cloisons.

### 2) Escalier.

En béton armé de la cave au rez de chaussée. Ces escaliers sont préfabriqués.

### 3) Béton du sol des caves.

Le sol des caves est réalisé en béton non armé lissé. Béton composé de 800 lt. de gravier, 400 lt. de sable, 200 kgs de ciment.

### 4) Portes des caves.

Tous les locaux 2d sous-sol, et réserves Ier sous-sol seront munis d'une porte pleine unie en bois à peindre type Standard. Garniture, ébrast et chambranle 3/4, paumelles, serrure, 1 clef, 1 couche de couleur avant pose.

### 5) Portes garages.

Portes métalliques relevantes au plafond munies d'une serrure. Poignée de manœuvre commandant le mécanisme de verrouillage. Ces portes sont en acier peint.

### 6) Peinture.

Tous les murs des caves seront peints en couleur ton clair.

### 7) Ascenseur.

Il est prévu un arrêt d'ascenseur en cave. La commande et la fermeture de la porte palière sera similaire à celle des étages.

## B. FACADES PRINCIPALE, LATÉRALE, ARRIÈRE.

---

### 1) Maçonnerie et béton.

Le parement des façades sera exécuté suivant les indications du plan. Partie en pierre blanche reconstituée, partie en Marbre, partie en béton et lissage peint partie en briques.

La description de ces matériaux est prévue aux postes suivants  
La façade principale est constituée d'une ossature en béton armé  
les façades latérale et postérieure en mur mixte portant.  
Pignon façade postérieure en mur plein.

### 2) Marbre.

Noir pour le soubassement et marches entrée magasins.

### 2') Pierre de taille.

Celles-ci proviendront des meilleur blancs du pays. Petit granit de qualité saine, posées au mortier de ciment, rejointoyage spécial après pose. Ces pierres sont prévues suivant les indications du plan.

Le mode de taille de la pierre sera déterminé par l'architecte dirigeant.

### 3) Pierre blanche reconstituée.

Pierre reconstituées pour parements de façade rez de chaussée, magasins et hall entrée. Exécution et profils suivant plans de détails dressés par Monsieur l'Architecte Ledoux.

### 4) Briques de façades.

Les parements brique seront réalisés en format 65m/m épaisseur Briques de Grand Manil ou similaires, peintes ou non en ton à déterminer par l'architecte. Le rejointoyage sera réalisé au fur et à mesure de l'élévation du parement.

### 5) Châssis.

En Dark Red Meranti "Select and Better" en 60 mm épaisseur ou 8/4 suivant les surfaces.

1 couche imprégnation en atelier par trempage.

../...

Portes sur terrasses type levantes-ouvrantes, Selles métalliques à la base recouvrement la pièce d'appui. Celle-ci faisant saillie sur le niveau intérieur pour former coupe-vent.  
Façade latérales-châssis réversibles à 180° avec pivots à frein.  
Façade arrière-chassis à 1, 2 ou 3 vantaux; le central fixe en 8/4 épaisseur. Toutes les menuiseries sont à peindre.

6) Revêtement de l'ossature en béton en façade principale.

Composée de plaques isolantes types Dhénaclithes ou similaires Cimentage lissé destiné à recevoir 2 couches de peinture spéciale suivant ton à désigner par l'Architecte.

7) Balcon.

En béton armé, faces vues lisses à peindre en ton à désigner par l'Architecte.

Reprise des eaux par rigole dans la dalle et sterfput raccordé au tuyau de descente.

Garde-corps en acier peint ou métallisé.

Séparation métallique des balcons.

7') Corniches en béton armé à peindre.

8) Vitrerie.

En glace, simili glace ou 1/2 double clair, suivant nécessité en fonction des surfaces.

Les glaces seront placées à baguette. Toute la vitrerie sera placée à double mastic.

9) Portes d'entrée hall.

En verre Sécurit clair, les 2 battants centraux va et vient simple action, boîte à pivot scellées dans le pavement.

9') Vitrines.

Métalliques suivant plans de l'architecte.

10) Tuyaux de descente.

Pour reprise des eaux de pluie diamètre 10/12 en zinc N° 12 en façade arrière, y compris dauphins en fonte, soudure pour bourrelets en zinc tous les deux mètres et crochets en fer galvanisé.

En façade principale section 10/10.

11) Béton armé 2d sous-sol façade arrière.

Destiné à être cimenté et peint en ton à désigner par l'architecte.

12) Linteaux et seuils façade arrière.

En béton préfabriqué, destinés à être peints dans le même ton que la façade.

C. TOITURE ET CHARPENTES.

1) Corniches.

Façade postérieure et principale, en béton armé - Fond de bas en 3/4 S.R.N. charpente. Cales pour pentes régulières.

2) Corniche sur cabanon ascenseur.

En S.R.N. suivant détail. Qualité à peindre y compris fond de bac; blochets.

3) Planche de rive.

En S.R.N. 3/4 x 15 qualité à peindre.

4) Charpente pour plate forme cabanon.

En qualité charpente, chevrons 6/7, voliges 3/4 destinées à recevoir le zinc à tasseaux.

5) Zinguerie.

- a) corniches - en zinc n° 14, y compris coupes de dilatation.
- b) plate forme à tasseaux - en zinc n° 14 système breveté recouvrement des tasseaux en zinc n° 12.
- c) zingueries diverses - Pour faitage, arêtières, solins, fond de bac cheminées, descentes, noues, en zinc n° 12, y compris crampons de solins et rejointoyage.



## 6) Charpente.

En sapin qualité charpente, chevrons 6/7, fermes suivant plan.

Sablière, voliges de pied de toit, pour solins, noues etc.. y compris tous les ancrages nécessaires, boulons, chevilles etc.....

## 7) Toiture.

En ardoises artificielles noires 40/20, type Eternit ou similaire, clous et accessoires en cuivre, rayonnage en S.E.N. 2/3.

## 8) Tabatières.

En zinc modèle standard y compris vitrerie 1/2 d.

# D. OSSATURE EN BETON ARME & HOURDIS.

## 1) Ossature en béton.

La façade principale est composée d'une ossature en béton armé. Le mur de refend et la façade arrière sont composés de colonnes en béton et murs portants avec poutre de répartition.

L'exécution de ce travail se fera tant au point de vue armature, section des ancrages, que composition du béton, suivant indications des plans et métrés dressés par l'ingénieur spécialisé. Les bétons seront vibrés.

Leur composition sera la suivante :

800 lt. de gravier de Meuse ou de plaquettes de grès.

400 lt. de sable rude.

350 kgs. de ciment P.A.N., ou H.F.N. ou H.A.H.R. ou H.F.D.R.

Les hourdis seront réalisés au moyen de coffrages métallique système nervuré pour tous les niveaux sauf pour le plancher 1er sous-sol en hourdis préfabriqués; le tout suivant plans de l'ingénieur.

## 2) Escalier en béton armé.

Depuis les caves jusqu'aux combles, volées préfabriquées, composition béton idem ci-dessus, armatures suivant plans de l'ingénieur.

3) Dalle fixe et dalle flottante pour machinerie ascenseur.

Composition béton: idem que ci-dessus.

Exécution suivant indications du fournisseur de l'ascenseur.

4) Surcharge des hourdis :

300 kg/M2. pour les hourdis nervurés,

400 kg/M2. pour les hourdis préfabriqués sur les réserves du premier sous-sol.

## E. CONDUITS DE VENTILATION .

### CHAUFFAGE CENTRAL ET VIDE-POUBELLES.

1) Conduites de ventilation .

Dans chaque cuisine et W.C., il est prévu une ventilation pour la reprise des odeurs par conduits "Shunt" ou similaire.

Grille émaillée à lamelles réglables.

Dans chaque salle bains les chauffe-eaux au gaz sont raccordés à un conduit de ventilation pour évacuation des gaz brûlés. La ventilation proprement dite des salles de bains se fait par le même conduit.

Tous ces conduits sont composés d'un conduit primaire général, à chaque étage un conduit secondaire; ils sont réalisés en produits spéciaux avec aspirateurs spéciaux hors toit; le tout suivant système breveté " Shunt ", " Climabel " ou similaire.

2) Chauffage central.

La cheminée du chauffage central sera de section appropriée aux nécessités de la chaudière. La section sera déterminée par l'installateur de chauffage central. Une boîte de ramonage sera prévue à son faîte et une boîte à suie au pied.

3) Vide-poubelles.

Seront du type préfabriqué Shunt ou similaire.

sis à "RESIDENCE \_\_\_\_\_, Rue \_\_\_\_\_"

**ARTICLE 1 : DEFINITION DU STATUT REEL.**

Ce statut régle tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

ARTICLE 2 : DEFINITION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est en outre arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires, sans préjudice à l'article 577-10 § 4 du Code Civil.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété forcée du terrain et des choses communes de l'immeuble et leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées par l'article 577-9 du Code Civil.

## CHAPITRE II : CHOSES PRIVATIVES ET CHOSES COMMUNES.

## SECTION I : GENERALITES.

### ARTICLE 4 : ETAT DU DROIT D'ACCESSION IMMOBILIERE.

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 du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou autre 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 5 : DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comporte des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions de l'acte de base ou de vente, ou par décision des copropriétaires, à tous les propriétaires, chacun pour une fraction et des parties privatives dont chacun des copropriétaires à la propriété privative et l'usage exclusif.

## SECTION II : PARTIES COMMUNES.

### ARTICLE 6.

Les parties communes sont divisées en dix-millièmes (ou millièmes) attribués aux locaux privatifs dans les proportions des superficies ou valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Conformément à la Loi, les parties communes ne sont point sujettes à partage. Elle ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés dont elles sont l'accessoire et seulement pour les quote-parts attribuées à ces propriétés dans la chose commune.

### ARTICLE 7 : DEFINITION DES PARTIES COMMUNES.

Les toitures avec leur recouvrement, tuyaux de descente, arrivée des différentes gaines d'aération, machinerie des ascenseurs, fondations et ossature, gros murs de façade, de pignons et de refends.

Les entrées comprenant chacune : dégagement, tables d'appel et boîtes aux lettres, halls avec cages d'ascenseurs  
Les gaines techniques.

Les dégagements au niveau des sous-sols, sterfputs, réseau d'égouts et leurs accessoires, raccordements généraux eau, électricité, compteurs et accessoires, descentes des eaux ménagères.

Les chutes sanitaires, ventilations diverses y compris les aéras en un mot, toutes les canalisations de toute nature intéressant la communauté, à l'exception des parties de ces

conduites et canalisations privatives ou servant à leur usage exclusif.

Les portes des entrées et halls et locaux communs, enduits peintures et décorations des cages d'escalier, y compris la face extérieure des portes d'entrée des locaux privatifs.

Le système de chauffage ainsi qu'accessoires communs de distribution, les radiateurs installés dans les parties communes, l'ouvre porte automatique, le parlophone.

En général tout ce qui n'est pas réputé être une partie privative.

**ARTICLE 8 : MODE DE CALCUL DE LA QUOTE-PART DE COPROPRIETE.**

Les quotités dans les parties communes attachées à chaque unité privative sont fixées en fonction des plans annexés à l'acte de base qui a été établi antérieurement aux présentes.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres locaux, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des dixmillièmes (ou millièmes) telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

La nouvelle répartition des dixmillièmes (ou millièmes) entre les parties modifiées sera constatée par un acte authentique reçu par un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au Juge de Paix :

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications à l'immeuble;

- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

Cette répartition en quote-part est indépendante du prix de vente des lots. Elle est établie sur base de l'alinéa 1 du présent article.

**ARTICLE 9 : SITUATION JURIDIQUE DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE.**

Sont réputées communes toutes les parties de l'immeuble qui ont affectées à l'usage de tous les copropriétaires.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut.

En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des

copropriétaires.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire indissoluble.

La fraction des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droit réel, ni saisie qu'avec les locaux privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent de plein droit la fraction des parties communes qui en dépendent comme accessoire inséparable.

#### ARTICLE 10 : REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

#### TABLEAU INDIQUANT LES QUOTITES DES DIVERSES PARTIES COMMUNES JOINTES A CHACUN DES ELEMENTS PRIVATIFS.

Sous-sol niveau

Rez-de-chaussée

Etage 1

Etage 2

Etage 3

Etage 4

-----	-----	-----
10000	10000	10000
=====	=====	=====

SECTION III : PARTIES PRIVATIVES.ARTICLE 11 : ENUMERATION.

Chaque propriété privative comporte des parties constitutives du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec l'isolation (les hourdis, poutres, colonnes et solives, qui sont parties communes), les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue avec leurs volets, persiennes et garde corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives à leur usage exclusif les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water closets, salle de bains, de douche et caetera), les parties vitrées des porte fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais exclusivement à son usage (par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, des téléphones et caetera) les escaliers intérieurs des duplex et les balustrades intérieures, s'il en est.

Sont également parties privatives les balcons à l'usage exclusif d'un appartement.

CHAPITRE III: DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS AUX CHOSES PRIVATIVES ET AUX CHOSES COMMUNES.SECTION I : CHOSES PRIVATIVES.ARTICLE 12 : PRINCIPE.

Les propriétaires disposent et jouissent de leurs lots respectifs dans les limites tracées par le présent règlement et par les lots.

**ARTICLE 13 : MORCELLEMENT.**

Il est interdit aux propriétaires de céder une fraction de lot, même à un copropriétaire de l'édifice. Les emplacements pour voitures sont indépendants des appartements et peuvent être cédés séparément, mais non morcelés.

Les caves, à partir de leur vente ne peuvent être cédées librement qu'entre copropriétaires.

**ARTICLE 14 : ELEMENTS PRIVATIFS INTERESSANT LA COPROPRIETE.**

1. Il est interdit aux propriétaires des appartements ou locaux privatifs de modifier des éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes à l'intérieur de l'édifice. Il en est ainsi des châssis de fenêtre, des tentes solaires, des volets et persiennes, des vitres en façade, des fenêtres, des balcons, des bacs à fleurs à usage privatif, des portes palières donnant accès aux appartements ou locaux privatifs par les corridors et paliers communs.

2. Les travaux d'entretien des éléments dont question au un, se font suivant les dispositions de l'article seize.

3. Les plaques apposées sur les portes des locaux privés, indiquant les noms et professions des occupants doivent être des modèles et dimensions admis par l'assemblée générale ou préalablement imposés par la société constructrice.

4. En ce qui concerne les locaux à usage professionnel, leur aménagement visible de l'extérieur, l'installation de tous éléments publicitaires, tels qu'enseignes et de parasols ou tentes solaires, tables et sièges extérieurs là où il est autorisé par le statut de l'immeuble, devront faire l'objet d'une autorisation de l'architecte lequel aura pour mission de faire respecter l'aspect architectural général du complexe

**ARTICLE 15 : TRAVAUX AUX CHOSSES PRIVATIVES.**

1. Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un local privatif ou de ses dépendances privatives, soit à des accès soires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique d'une des choses communes, le propriétaire est tenu d'en aviser le gérant et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le gérant en réfère à l'architecte de l'immeuble.

L'assemblée générale ou le conseil de gérance peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux. Il doit accorder ou refuser l'exécution dans un délai d'un mois à dater de la réception de la demande.

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



2. Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres locaux privés ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le gérant a tous pouvoirs de faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut aux réparations urgentes dans ces locaux privés.

Les travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par les copropriétaires comme dit à l'article dix-huit.

## **SECTION 2 : CHOSES COMMUNES.**

### **ARTICLE 16 : PRINCIPE.**

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leur consorts.

Sont incompatibles avec ces principes, notamment le fait pour un propriétaire d'encombrer, de quelque manière que ce soit, les halls, les escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et broissage de tapis, literie et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Les propriétaires doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible par la pose d'un minimum de tapis sur le revêtement de sol et des tentures dans les pièces de séjour telles que living et chambres à coucher. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les balcons, des tables ou chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements des volets.

Les locaux professionnels tout particulièrement devront veiller à ne pas troubler la tranquillité notamment par la diffusion de musique ou de publicité trop bruyantes.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution des travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires, sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur, qui n'est pas de statut réel.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

### **ARTICLE 17 : MODIFICATIONS A LA CHOSE COMMUNE.**

Par dérogation à l'article seize, sous réserve et sans préjudice aux dispositions de l'article quinze, les propriétaires peuvent effectuer, sous leur responsabilité, les aménagements normaux aux éléments communs se trouvant à l'intérieur de leurs locaux.

### **ARTICLE 18 : TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION.**

1. L'entretien et la réparation des parties communes, ainsi que des éléments privatifs dont question à l'article 12 paragraphe I, s'effectuent par les soins de la copropriété, sous la surveillance du gérant.

2. Les travaux d'entretien et de réparation des choses communes relèvent des charges communes et sont répartis en trois catégories:

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

3. Réparations urgentes.

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

4. Réparations indispensables mais non urgentes.

Les décisions à leur sujet seront prises par le conseil de gérance, constitué par le président et deux assesseurs qui sera juge de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Dans cette éventualité, les réparations seront décidées par l'assemblée générale qui statuera à la simple majorité des voix.

5. Réparations ou travaux non indispensables.

Ces travaux doivent être demandés par des copropriétaires possédant au moins un/quarter des voix et ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarters des voix. Ils seront alors obligatoires pour tous.

6. L'architecte de l'immeuble et les divers hommes de métier appelés à effectuer le plus généralement des travaux dans l'édifice seront agréés et éventuellement révoqués par l'assemblée générale, après avis du gérant et du conseil de gérance. Dans l'éventualité de travaux importants, il appartiendra au gérant, après accord avec le conseil de gérance, de faire appel à la concurrence de plusieurs entrepreneurs.

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

**ARTICLE 19 : STYLE ET HARMONIE DE L'IMMEUBLE.**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarters des voix.

Il en sera notamment de même des portes d'entrée des locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, des bacs à fleurs, des persiennes, des volets, des tentes solaires, éclairage des balcons ou terrasses et de toutes les parties visibles de l'extérieur et cela même en ce qui concerne la peinture.

VOLETS - RADIO - TELEVISION.

Les propriétaires ou occupants pourront établir des vo

lets ou persiennes et tentes solaires: ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale ou préalablement imposés par la société constructrice.

La société constructrice se réserve le droit de désigner les volets, couleur et type des tentes et volets, parasols, etc... au moment de la construction ou de la vente, de façon à maintenir l'unité architecturale du complexe.

Les copropriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphones sans fil, de radiodiffusion, de télévision, mais à ce sujet le conseil de gérance 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 privés. Le tout aux frais, risques et périls du copropriétaire qui procède à l'installation.

Si l'immeuble n'était pas raccordé à la télé ou radio distribution, il serait installé dans l'immeuble une seule antenne collective pour la radio et la télévision, et les copropriétaires seront obligatoirement tenus de s'en servir, à l'exclusion de toutes installations du même genre, mais qui seraient de caractère privé.

#### **ARTICLE 20 : DOMMAGE CAUSE PAR LES COPROPRIETAIRES.**

La réparation du dommage causé à la personne ou aux biens d'un copropriétaire par une chose ou par un préposé de la communauté des copropriétaires est supportée par chacun de ces derniers, y compris la victime, dans la proportion établie pour la répartition des charges communes envisagées.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues ci-après, relatives aux "transformations".

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

#### **ARTICLE 21 : DES LIMITES DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sont interdit dans la rampe d'accès vers les emplacements de garages et sur les aires de manoeuvre, le stationnement, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage d'avertisseurs sonores.

## ARTICLE 22 : TRANSFORMATION.

Les travaux de modifications des parties communes ne pourront être exécutées qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

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

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.

## CHAPITRE IV : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

### ARTICLE 23 : DENOMINATION - SIEGE.

Cette association est dénommée : "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE".  
Elle a son siège dans l'immeuble.

### ARTICLE 24 : PERSONNALITE JURIDIQUE - COMPOSITION.

A partir du premier août mil neuf cent nonante-cinq, l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision;
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques de Namur.

A défaut de la transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront cependant d'un droit d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'Association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

### ARTICLE 25 : DISSOLUTION - LIQUIDATION.

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement

la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires.

Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 nouveaux du Code Civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association subsiste pour le besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble, objet de l'acte de base dont font partie les présentes.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription. L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au mois à compter de ladite transcription;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

#### **ARTICLE 26 : PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.**

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tous meubles qui sont nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antenne, tableaux objets décorant des parties communes...

**ARTICLE 27 : OBJET SOCIAL.**

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

**ARTICLE 28 : SOLIDARITE DIVISE DES COPROPRIETAIRES.**

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 § 3 et 4 du Code Civil.

**ARTICLE 29 : ACTIONS EN JUSTICE.**

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui a son tour en informe les autres copropriétaires.

**ARTICLE 30 : ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.**

**I. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

**§ 1. POUVOIRS**

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire. Elle oblige, par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic;
- la nomination d'un syndic provisoire;
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires

sauf si tous les copropriétaires interviennent.

## § 2. COMPOSITION

Chaque propriétaire, quelque soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux, participe à l'assemblée générale.

En cas de démembrement du droit de propriété, ou si celle-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Il est fait appel, par l'assemblée générale, aux services d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la gestion et de la surveillance générale de l'immeuble et, notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux parties communes.

S'il n'est pas institué de syndic ou si le syndic est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotes-parts en fait les fonctions.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire.

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 général.

Il est toutefois permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial.

Une personne morale copropriétaire sera représentée aux assemblées, soit par ses organes compétents, soit par un représentant permanent désigné par ses organes compétents.

Un copropriétaire absent à l'étranger pourra être représenté par son mandataire général, choisi dans les catégories des mandataires agréés ci-avant.

Le syndic ne peut être désigné comme mandataire d'un copropriétaire.

## § 3. DATE ET LIEU DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée générale annuelle se tient le \_\_\_\_\_ de chaque année à \_\_\_\_\_ heures à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

## § 4. CONVOCATION

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée, ou du syndic, lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Elle doit l'être, en tout cas, lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un/ cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette demande doit être adressée au syndic qui sera tenu d'envoyer

les convocations dans les quinze jours de sa réception.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'autoriser la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit propriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins, avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier. Ce délai sera de cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

#### § 5. 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 d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite au syndic en temps utile.

#### § 6. CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, dissidents ou incapables.

#### § 7. DELIBERATIONS

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Le syndic ne dispose d'aucune voix, sauf s'il est également copropriétaire.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes rela-



tifs à la mission qui lui a été confiée.

L'assemblée générale délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins, convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, et pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue (c'est-à-dire la moitié des voix plus une) des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf les cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou par la loi. En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de départager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour, le plus de voix.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation il soit bien précisé qu'en cas de nouvelle absence, les défaillants seront considérés comme d'accord sur la proposition.

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux en langue française inscrits dans un registre spécial et signés par le président, les assesseurs et le syndic.

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains propriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie d'immeuble, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa

participation ou à ces dépenses.

#### § 8. MAJORITE SPECIALE - UNANIMITE

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

- 1° à la majorité des trois-quarts des voix :
- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
  - b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
  - c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

- 2° à la majorité des quatre-cinquièmes des voix :
- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
  - b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
  - c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
  - d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
  - e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais de leur quote-part dans la copropriété.

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble;
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

#### § 9. ACTIONS EN JUSTICE

- a) par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

Si la majorité ne peut être atteinte, tout copropriétaire

17

re peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut même se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

#### b) par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 § 4.

Le juge peut, avant de dire, et sur demande du requérant ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

#### § 10. OPPOSABILITE

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

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

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui

disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

## § 11. PRESIDENCE - BUREAU - FEUILLE DE PRESENCE

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire.

## II. SYNDIC

### § 1. PRINCIPES

La nomination du syndic est faite par l'assemblée générale, ou à son défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

L'administration et la surveillance de l'immeuble, de même que l'exécution des décisions des assemblées, sont confiées au syndic.

Le syndic est nommé pour une période de cinq ans, renouvelable par l'assemblée générale.

Le syndic peut être choisi parmi les propriétaires ou en dehors d'eux.

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 règlement sous le nom de : "le syndic".

### § 2. MISSION DU SYNDIC

1) La mission du syndic est rémunérée; le montant de sa rémunération est fixé par l'assemblée générale qui l'a nommé, conformément aux taux établis par les chambres immobilières.

Dans l'accomplissement de cette mission, le syndic peut s'attacher les concours rémunérés qu'il jugera indispensables (employés, surveillants, femmes d'ouvrages, et caetera).

Il peut édicter des règlements de police intérieure, chaque fois qu'il le jugera opportun.

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

a) 1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété; ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quote-parts dans les parties communes lui en font la demande;

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre dont question à l'article 577-10, paragraphe

3, et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;

6° de représenter l'association des copropriétaires, en justice tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; à ce sujet, le syndic représente vis à vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise.

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par notaire;

8° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques, notamment les modifications aux statuts, ou toute autre décision de l'assemblée générale.

Le syndic devra justifier à l'égard du notaire de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique, ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique.

Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du Conservateur des Hypothèques.

Il en sera notamment ainsi de la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, et caetera.

2) Mission d'administration et d'entretien : s'étendant à toutes les parties communes de l'immeuble.

Il dont notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- veiller au bon entretien de l'immeuble (toitures, égoûts, canalisations, nettoyage); fixer de son chef les travaux de réparation urgente; exécuter les travaux qui seraient décidés par l'assemblée générale; assurer les approvisionnements nécessaires (combustibles, et caetera);

- engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire à l'accomplissement de sa mission;

- désigner l'architecte de l'immeuble dans le cas où l'auteur des plans serait dans l'impossibilité d'exercer cette fonction;

- instruire les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques, ainsi que des contestations entre copropriétaires; faire rapport à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. Il devra, en cas d'urgence, prendre lui-même toutes les mesures conservatoires nécessaires;

- souscrire tous contrats d'assurances;
- assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes par l'intermédiaire d'un compte bancaire ouvert au nom de chaque copropriété.

Le syndic disposera de la signature sur les comptes afin de s'acquitter de sa mission, présenter :

- 1° trimestriellement, à chaque copropriétaire, son compte particulier provisionnel et, annuellement, son compte particulier;
- 2° annuellement, aux assemblées statutaires, les comptes généraux.

## 2. Responsabilité du syndic

Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée déterminée ou à des fins déterminées.

## 3. Participation du syndic aux assemblées et conseils

Le syndic assiste de droit, que ce droit soit explicitement prévu ou non, à toutes les délibérations de l'assemblée générale, mais avec voix consultative seulement, tout au moins en sa qualité de syndic.

## 4. Absence du syndic

En cas d'absence du syndic excédant vingt-quatre heures, le syndic prendra toute mesure nécessaire en vue d'assurer la permanence des services de surveillance et de sauvegarde.

## 5. Durée de la mission du syndic.

En principe, sous réserve de ce qui est décidé par l'assemblée générale, le syndic est nommé pour cinq ans; son mandat est renouvelable.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

## 6. Démission.

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que ce lui-ci ne puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par lettre recommandée transmise au président de la dernière assemblée générale.

# **CHAPITRE IV : REPARTITIONS DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.**

## **ARTICLE 31 - PRINCIPES - CONTRIBUTION.**

Normalement, toutes les charges communes sont supportées par tous les copropriétaires suivant les quote-parts de chacun dans les parties communes.

Ce régime est applicable à toutes les dépenses sans autres exceptions que celles prévues ci-après.

### **Les charges communes comprennent notamment :**

- 1) l'eau, le gaz et l'électricité pour le service des parties communes;
- 2) la rétribution du syndic;
- 3) les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de

remplacement du mobilier commun et les autres choses mobilières à l'usage commun;

4) les frais de location d'un local de permanence pour le siège social éventuel de l'association des copropriétaires, et pour le syndic;

5) le paiement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le syndic;

La présente énumération est exemplative et non limitative.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes.

#### **ARTICLE 32 : CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES.**

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et de tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque propriétaire.

#### **ARTICLE 33 : IMPOTS.**

A moins que les impôts et taxes frappant l'immeuble ne soient établis séparément pour chaque propriété privative par les pouvoirs administratifs, ils seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

#### **ARTICLE 34 : RESPONSABILITE CIVILE.**

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule des copropriétés pour autant bien entendu qu'il s'agisse des choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

#### **ARTICLE 35 : AUGMENTATION DES CHARGES DU FAIT D'UN COPROPRIETAIRE.**

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter cette augmentation.

#### **ARTICLE 36 : RECETTES.**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans la copropriété.

#### **ARTICLE 37 : MODIFICATIONS DE LA REPARTITION DES CHARGES.**

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes.

#### **ARTICLE 38 : CESSIION D'UN LOT.**

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée du syndic de l'association des copropriétaires, l'état :

1) du coût des dépenses voluptaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;

2) des dettes certaines dues à l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties. A défaut de réponse du syndic dans les quinze jour de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sauf convention contraire en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau propriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le copropriétaire sortant est créancier pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période pendant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes. Le décompte est établi par le syndic. Sa quote part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par fonds de roulement, la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques, telles que l'éclairage des parties communes.

On entend par fonds de roulement, la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses qui s'avèreraient nécessaires dans l'avenir et qui seraient régulièrement décidés par les organes compétents de la copropriété.

L'assemblée générale déterminera le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation et fixera la quote-part contributive de chacun des copropriétaires.

#### **ARTICLE 39 : ETABLISSEMENT DES COMPTES.**

Les comptes établis par le syndic comprendront deux parties:

1) Les dépenses imputables et/ou comparables aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation ;

2) Les dépenses d'entretien imputables et/ou comparables aux dépenses locatives ; les frais de gérance seront obligatoirement compris dans cette seconde catégorie.



La division des dépenses en deux catégories ne concerne en droit que les copropriétaires ; elle ne préjudicie en rien les rapports entre bailleur et preneur qui seront établis par la convention des parties ou par la loi et les usages.

**ARTICLE 40 : ENVOI DES COMPTES DIRECTEMENT AUX LOCATAIRES.**

Le syndic est autorisé, moyennant l'accord écrit du copropriétaire intéressé à réclamer directement à son locataire la quote-part de tout ou partie des dépenses communes suivant leurs conventions particulières.

Cette autorisation n'a d'autre but que de faciliter le recouvrement des dépenses communes par le syndic ; elle ne constitue pas une obligation pour lui ni un droit pour le locataire.

Le copropriétaire intéressé devra, en toute circonstance recevoir les comptes dont il s'agit et restera tenu de leur paiement envers la copropriété, en principal et intérêts avec les pénalités et sous les modalités prévues ci-avant.

**CHAPITRE VI : REPARATIONS ET TRAVAUX.**

**ARTICLE 41 : PRINCIPES.**

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires suivant les quotes-parts dans les parties communes, fixées ci-avant.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- 1) Réparations urgentes ;
- 2) Réparations non urgentes.

**ARTICLE 42 : REPARATIONS URGENTES.**

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, et caetera, le syndic a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les copropriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

**ARTICLE 43 : REPARATIONS OU TRAVAUX NON URGENTS.**

Ces réparations ou travaux, demandés par le syndic ou par les copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités, sont décidées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Ils seront alors obligatoires pour tous.

**ARTICLE 44 : MODALITES.**

Les copropriétaires devront donner accès par leurs locaux privatifs pour toutes les réparations, contrôles, entretiens et nettoyage des parties communes.

24

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

## CHAPITRE VII : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTIONS.

### ARTICLE 45 : PRINCIPES.

L'assurance peut porter:

- a) sur le bâtiment lui-même et son contenu ;
- b) sur la responsabilité civile que peuvent encourir les copropriétaires en différentes circonstances, en ce compris les accidents du travail.

### ARTICLE 46 : RISQUES COUVERTS - CAPITAUX GARANTIS.

L'assemblée générale des copropriétaires détermine les risques à couvrir et les capitaux à garantir.

Le présent règlement énumère, dans les articles qui vont suivre, un certain nombre de risques à couvrir.

Les risques de l'incendie du bâtiment et la responsabilité civile des copropriétaires doivent obligatoirement être couverts, sauf accord unanime des copropriétaires ; pour les autres risques, dont la couverture est prévue au présent règlement, ils pourront cesser d'être couverts à la suite d'une délibération de l'assemblée générale réunissant l'unanimité des voix. Ceci sans préjudice aux risques dont la loi exige impérativement la couverture, tels que par exemple: les accidents du travail pour tout le personnel assujetti au service de la copropriété.

### ARTICLE 47 : REPRESENTATION DE LA COPROPRIETE VIS-A-VIS DES ASSUREURS.

De façon générale, le syndic est habilité de plein droit pour représenter la copropriété vis-à-vis des assureurs sans qu'il doive justifier dans chaque cas d'une délibération préalable de l'assemblée générale.

C'est le syndic qui souscrit les polices, paie les primes et touche les indemnités sous sa seule quittance.

### ARTICLE 48 : ASSURANCE UNIQUE GLOBALE DES CHOSES COMMUNES.

L'assurance des choses communes sera faite pour tous les copropriétaires à la même compagnie par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte de loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminés par l'assemblée générale comme dit ci-avant.

Il en est de même des assurances couvrant la responsabilité d'un copropriétaire ou occupant ; elles doivent être contractées auprès de la compagnie ou du groupe de compagnies

couvrant la responsabilité de la copropriété.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires ; il paiera les primes comme charges communes, et acquittera les indemnités remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires à défaut de quoi le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement à leur place.

A titre exceptionnel, le syndic pourra autoriser l'assurance auprès d'une autre compagnie, à la condition toutefois que celle-ci prenne l'engagement envers lui de l'aviser, sous pli recommandé à la poste, quinze jours à l'avance au moins, de toute cause mettant fin au contrat, en ce compris l'arrivée au terme ou en suspendant les effets ; le syndic pourra même, dans ce cas, contracter, aux frais de l'intéressé, une contre-assurance auprès de la compagnie couvrant la copropriété (incendie et responsabilité).

#### ARTICLE 49 : EXCEDANT EVENTUEL D'INDEMNITES.

En cas de sinistre, si en fait l'indemnité payée par la compagnie n'est pas intégralement consacrée à la remise en état du bien sinistré, l'excédent éventuel est versé au fonds de réserve, dont la création est prévue par le règlement de copropriété, ou à défaut de fonds de réserve, dans le fonds de roulement.

#### ARTICLE 50 : INCENDIE ET RISQUES ACCESSOIRES.

##### a. Principes.

Pour couvrir le risque de destruction totale ou partielle du bâtiment par suite d'incendie, une police unique sera souscrite au nom de tous les copropriétaires auprès d'une même compagnie ou d'un groupe de compagnies agissant en co-assurance.

##### b. Parties communes.

Cette assurance couvrira, contre les risques de l'incendie, les parties communes de l'immeuble.

##### c. Risques accessoires.

Les risques de l'incendie s'étendront à tout dommage qui est la conséquence de l'incendie dans les conditions prévues par la loi sur les assurances et la police "type" incendie des diverses compagnies.

Il en sera notamment ainsi des risques généralement dénommés: la foudre, les explosions provoquées par les gaz, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par l'électricité, la tempête et grêle, les bris de glaces, les frais de déblais et/ou de démolition...

##### d. Recours des voisins.

L'assurance couvrira les copropriétaires et occupants contre le recours des voisins, que l'incendie provienne d'une partie commune ou d'une partie privative, d'une partie occupée par un copropriétaire ou par un tiers à un titre quel

conque.

Par "voisin", il faut entendre tout tiers étranger à la copropriété et n'occupant pas une partie de l'immeuble à un titre quelconque.

e. Renon recours entre copropriétaires.

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

f. Sinistres.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par l'assemblée générale.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois en la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, leur intervention devant donc être demandée.

g. Utilisation des indemnités.

Le sinistre peut être total ou partiel.

Les critères d'appréciation du degré de destruction sont établis ci-après "Destruction de l'immeuble".

L'indemnité d'assurance sera affectée par priorité à la reconstruction de l'immeuble lorsque celle-ci est décidée.

Dans l'hypothèse d'un sinistre total, l'assemblée générale délibérant à l'unanimité des voix, pourra cependant décider de ne pas reconstruire l'immeuble.

Dans ce seul cas, l'indemnité sera payable en espèce, sans obligation de reconstruire. Cette décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise régulièrement dans les conditions ci-avant prévues, sera assimilée par l'assureur au cas de l'impossibilité légale de reconstruire ; il paiera la totalité de l'indemnité comme si les bâtiments sinistrés avaient été reconstruits.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

a) Si le sinistre est partiel:

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, 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.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état, l'excédent est versé au fonds de réserve, ou à défaut dans le fonds de roulement, ou si l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total:

L'assemblée générale décidera affirmativement ou

négativement de la reconstruction de l'immeuble, conformément à la loi.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit 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 qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant 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.

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 dans la copropriété.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables et même si aucune indemnité n'est recueillie, l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix pourrait décider de la reconstruction du complexe.

#### h. Objets mobiliers privatifs.

Chaque propriétaires ou occupant doit contracter personnellement à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir son mobilier contre l'incendie et tous risques connexes.

Les locataires devront en outre couvrir dans les mêmes conditions leurs risques locatifs et le recours des voisins.

#### ARTICLE 51 : DEGATS DES EAUX.

Une assurance sera souscrite pour couvrir l'immeuble contre les dégâts des eaux (parties communes, et tous les objets mobiliers pouvant s'y trouver appartenant soit à des copropriétaires, soit à la copropriété, soit à des tiers).

Cette police sera souscrite au nom des copropriétaires.

#### ARTICLE 52 : DEROGATIONS.

a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais.

b) Les propriétaires qui contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

c) Si des propriétaires souhaitent couvrir des risques différents non couverts par les polices décidées par l'assemblée générale, par exemple le vol... Ils peuvent également souscrire une police complémentaire, mais ils en supportent les primes.

Dans les trois cas, les propriétaires intéressés auront seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en dispose

ront en toute liberté.

#### ARTICLE 53 : ASSURANCE RESPONSABILITE.

##### a) Etendue:

Une assurance sera contractée par les soins du syndic pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile et notamment pour tout accident pouvant arriver à tout personnel de maintenance et de nettoyage et tout autre personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant à assurer sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote part dans les charges communes.

##### b) Sinistres - Indemnités.

Les indemnités seront affectées par le syndic à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le syndic par toutes voies de droit à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

(EVENTUELLEMENT)

#### CHAPITRE VIII : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

#### ARTICLE 54 : GENERALITES.

La jouissance du complexe et les détails de la vie en commun devront faire l'objet d'un règlement d'ordre intérieur.

Il peut être modifié par décision de l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès verbaux des diverses assemblées et être, en outre insérées dans un livre dénommé "livre de gérance" tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, les règlements d'ordre intérieur et les modifications apportées à l'un ou l'autre de ceux-ci.

Ce livre de gérance sera communiqué dans les quinze jours par le gérant à tous les intéressés copropriétaires, locataires et ayants droit, à première demande de ces derniers.

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.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie de l'immeuble est subrogé dans les droits et obligations résultant des stipulations de ce livre de gérance et des décisions y consignées.

29

Il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droit.

## SECTION 1: OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES - ASPECT.

### ARTICLE 55 : GENERALITES.

Sauf ce qui a été dit ci-dessus pour les parties à usage professionnel ou commercial, les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, balcons et terrasses, ni en seignes, ni réclames ou objets quelconques, sauf les placards annonçant la mise en vente ou en location des locaux qui seront agréés par la gérance et qui devront être placés à l'endroit désigné par le gérant, tant sur l'appartement qu'à l'endroit désigné à cet effet au rez-de-chaussée.

Les fenêtres ne devront pas obligatoirement être garnies mais si elles le sont, ce sera au moyen de rideaux flous tombants, en voile suisse ou similaire, de teinte écrue sur toute leur hauteur et largeur, à l'exclusion de toutes autres garnitures. Toutefois, les fenêtres des locaux à usage de bureaux pourraient être garnies de lover drapé de teinte écrue.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière des locaux privatifs, une plaque de modèle et de dimension admis par la gérance, indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

### ARTICLE 56 : BOITE AUX LETTRES.

Chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres particulière dans les halls d'entrée ; sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire et, le cas échéant, l'étage où se trouve son local privatif. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, ainsi que celles figurant dans les ascenseurs.

Il sera permis d'apposer en façade, dans le cas d'une profession libérale, des plaques indiquant le nom et la profession du titulaire et dont l'emplacement, le modèle et les inscriptions seront soumis à l'approbation de l'architecte.

## SECTION 2 : ENTRETIEN.

### ARTICLE 57 : ENTRETIEN.

Les travaux d'entretien des parties privées qui intéressent l'harmonie de l'immeuble devront être effectuées par chaque propriétaire en temps utile, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Ils pourront, le cas échéant être décidés aux époques et suivant un plan établi par l'assemblée générale.

Chaque propriétaire d'appartement avec balcon ou

30

terrasse devra nettoyer régulièrement les crépines pour permettre un écoulement normal des eaux.

### SECTION III: ORDRE INTERIEUR.

#### ARTICLE 58 : GENERALITES.

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, cages d'escaliers et d'ascenseurs, dégagements, devront être maintenues libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit (cette interdiction s'appliquant en particulier aux vélos) ; il ne pourra de même y être effectué aucun travail quelconque. Les halls d'entrée ne pourront servir de salle d'attente.

Les tapis, le linge et autres objets, ne pourront être secoués qu'aux endroits et aux heures indiqués par le gérant.

Il est interdit de faire sécher du linge aux balcons de façon apparente.

#### ARTICLE 59 : ANIMAUX.

Les animaux bruyants et malodorants ou dangereux sont interdits.

L'assemblée générale pourra cependant, à la majorité simple accorder des autorisations toujours révocables par elle.

Les chiens et les chats sont tolérés, mais ils ne pourront se trouver dans les parties communes sans être accompagnés, tenus en laisse ou sur les bras.

S'il résulte des inconvénients de la présence de l'un ou de l'autre de ces animaux, le conseil de gérance pourra, à la simple majorité des voix, retirer la tolérance en motivant sa décision.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision du conseil de gérance, celui-ci pourrait obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après la signification, sous pli recommandé, de la décision du conseil de gérance portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

#### ARTICLE 60 : USAGE DES ASCENSEURS.

Il est interdit d'introduire dans les ascenseurs des vélos et autres objets pouvant abîmer ou griffer les parois.

#### ARTICLE 61.

##### BALCONS ET TERRASSES.

Il est rappelé qu'il est strictement interdit d'y faire sécher du linge, d'y battre tapis et carpettes, d'y accrocher quoi que ce soit. Son utilisateur devra toujours le maintenir en parfait état de bon usage. Il en sera de même des tentes solaires et de la peinture visible de l'extérieur. Il est



également interdit d'y disposer des armoires, débarras ou garde manger visibles soit de la rue, soit d'un autre local privatif.

#### ARTICLE 62.

##### BACS A FLEURS.

Les bacs à fleurs faisant partie intégrante des éléments décoratifs des façades ou garnissant les balcons devront être garnis de plantes dont la floraison devra répondre, tant par son cycle, que par sa tonalité, à une harmonisation de l'ensemble.

A cet effet, il appartiendra au conseil de gérance de décider, après avoir éventuellement consulté les architectes de l'immeuble, de la gamme des espèces et des coloris des fleurs qui devront être utilisées pour la garniture desdits bacs à fleurs.

Le cas échéant, si une première décision en cette matière devait être prise avant la réunion de la première assemblée des copropriétaires, il appartiendra à la société comparante à l'acte de base, de la prendre.

Les propriétaires des appartements pourvus de bacs à fleurs s'obligent à mettre en place et à entretenir, en son convenable, les plantes répondant aux obligations du présent article.

Dans l'hypothèse où l'un ou l'autre des copropriétaires responsables négligerait d'assumer la garniture florale et l'entretien des bacs à fleurs, malgré une mise en demeure du gérant par lettre recommandée, le conseil de gérance pourrait décider de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du copropriétaire responsable. Dans l'hypothèse où ce dernier s'opposerait à cette exécution, il appartiendrait à l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix de charger le gérant de soumettre le litige en justice, conformément aux dispositions du présent règlement ayant trait au "Règlement des différends".

#### ARTICLE 63 : TOITURES ET COMBLES.

Les toitures, combles et toitures éventuellement en terrasse couvrant l'immeuble ne sont accessibles qu'au gérant dans l'exercice de ses fonctions, et aux ouvriers chargés par ce dernier du ramonage des cheminées, des travaux de réparation ou d'entretien, tant à celles-ci qu'aux antennes, lanterneaux, machinerie des ascenseurs ou autres parties communes.

Le gérant pourra également autoriser cet accès par tous déménageurs chargés de l'aménagement ou du déménagement d'un appartement ou bureau.

Ces personnes auront accès à ces toitures et combles sous leur propre responsabilité et devront prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas détériorer l'étanchéité de celles-ci ou les installations qui y seraient placées. Elles seront responsables de tout dégât causé.

### ACCES AUX PARTIES COMMUNES.

En règle générale, tout propriétaire ou occupant d'une partie privative devra donner accès, à tout moment, sur demande de la gérance, au travers de ses parties privatives pour accéder aux parties communes en vue d'y effectuer tous travaux nécessaires.

### ARTICLE 64 : REGLEMENT DE POLICE INTERIEURE.

De façon générale, la gérance pourra établir un règlement de police intérieure, obligatoire pour tous les occupants de l'immeuble, ainsi, notamment, pour l'usage des ascenseurs les heures d'ouverture et de fermeture des portes et de toutes autres questions d'intérêts communs.

### SECTION IV: DIVERS.

#### ARTICLE 65 : MORALITE.

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

#### ARTICLE 66 : TRANQUILLITE.

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leur personnel, de leurs locataires, visiteurs ou clients.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de radio et télévision et caetera est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

#### ARTICLE 67 : APPAREILS ELECTRIQUES.

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 radiophonique.

#### ARTICLE 68 : MOTEURS.

Des moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent les ascenseurs, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers ; les machines de bureaux, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble.

23

**SECTION V: OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES DES EMPLACEMENTS PARKING - EMPLACEMENTS POUR VOITURES OU BOX.**

**ARTICLE 69 : OCCUPATION.**

Les emplacements de parking peuvent être occupés par leurs propriétaires ou donnés en location.

Ils ne pourront être offerts en location qu'après que le gérant en ait été averti, et priorité sera donnée aux occupants de l'immeuble.

Les occupants des emplacements pour voitures seront tenus de s'assurer auprès de la compagnie qui assure l'immeuble ou de toute autre compagnie désignée par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble et pour un montant minimum à fixer par cette dernière, contre tous risques ou dommages pouvant résulter tant pour l'immeuble que pour ses propriétaires ou occupants, tous tiers ou leurs biens, de la présence ou de l'utilisation de leurs véhicules, dans leur emplacement, l'aire de manoeuvre ou la rampe d'accès.

Ils justifieront à toute réquisition du gérant ou de son préposé de la bonne exécution de cette obligation et du paiement de la prime.

**ARTICLE 70 : OBLIGATIONS DES OCCUPANTS.**

Sauf autorisation de la gérance, les occupants des emplacements de parking ne peuvent:

- 1) Affecter leurs dits emplacements à aucune destination autre que celle prévue au présent règlement de copropriété.
- 2) De façon générale faire aucune publicité quelconque à l'exception de l'apposition de placards annonçant la mise en location ou vente et indication de l'emplacement.
- 3) Procéder dans leur emplacement à aucune exposition ou vente publique de véhicules.
- 4) Introduire de l'essence dans leur emplacement en dehors bien entendu du contenu du réservoir du véhicule.

Les occupants doivent:

1) S'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion anormale d'huiles et d'essence, l'évacuation de toute matière huileuse dans les canalisations d'égouts.

2) Maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur voiture, à défaut de quoi, l'enlèvement du véhicule pourra être fait aux frais du contrevenant par les soins du gérant ou du concierge.

3) D'une façon générale éviter tout trouble pour les autres occupants de garages et parkings et se conformer en tous points au règlement de police intérieure qui sera édité par la gérance à cette fin.

4) Utiliser, pour le nettoyage des voitures, uniquement l'emplacement et le matériel qui seront déterminés par l'assemblée générale s'il en est et dont les frais seront à charge des parties communes. Les occupants devront veiller à

34

remettre les lieux en état de propreté après lavage de leur véhicule.

5) Admettre la priorité du véhicule entrant sur le véhicule sortant.

## SECTION VI: DISPOSITIONS COMMUNES AUX APPARTEMENTS OU LOCAUX PRIVATIFS OU GARAGES OU PARKINGS.

### ARTICLE 71 : VENTE ET LOCATION.

La vente ou la location des locaux privatifs ne pourra être annoncée qu'à l'intervention du gérant, à l'aide de placards dont il déterminera le type.

L'apposition d'un autre placard n'est pas autorisée sauf dans le cas où la loi en fait une obligation positive.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper les lieux en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement, des décisions de l'assemblée générale et aux règlements de police intérieure édictés par le gérant, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée générale statuant à la majorité simple.

La Société Anonyme GESIM se réserve expressément le droit de faire de la publicité dans l'immeuble ou ses annexes pour la vente ou la location des appartements ou bureaux et autres locaux, par tous moyens et aux emplacements qui lui semblent les plus appropriés, jusqu'au moment où le dernier local de l'immeuble sera vendu.

### ARTICLE 72 : MATIERES INFLAMMABLES, DANGEREUSES, INSALUBRES OU INCOMMODES.

Si l'exercice d'une profession exigeait semblable dépôt une autorisation spéciale pourra être délivrée par le gérant.

Cette autorisation ne pourra être délivrée qu'après octroi des autorisations administratives nécessaires et après que toutes les dispositions auront été prises pour assurer la sécurité de l'ensemble et éviter toute nuisance à ses occupants.

Le gérant n'assumera aucune responsabilité particulière du chef de l'octroi de cette autorisation.

D'autre part, les occupants devront veiller spécialement à ne jamais laisser dans leurs locaux privatifs aucun objet en état de décomposition ou dégageant des odeurs désagréables pour les occupants des autres locaux ; ils devront suivant la nature de la profession exercée dans leur local, prendre à leurs frais toutes dispositions utiles pour l'élimination dans leur propre local de toutes odeurs particulières.

### ARTICLE 73 : OBLIGATIONS REELLES.

Les diverses obligations imposées aux locaux privatifs constituent des obligations réelles suivant ceux-ci en

quelque main qu'ils passent.

Elles seront opposables à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels ou de jouissance de ces locaux, les baux devront, le cas échéant, contenir la mention expresse que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

## SECTION VII: DISPOSITIONS GENERALES.

### ARTICLE 74 : OPPOSABILITE AUX TIERS.

Le présent règlement général de copropriété, statut réel et règlement d'ordre intérieur, présentement arrêté demeurera annexé à l'acte de base modificatif reçu ce jour par Maître Georges MONJOIE, notaire à Namur, et il sera transcrit avec ledit acte de base.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui en feront la demande.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous les actes déclaratifs ou translatifs de propriété et de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter.

### ARTICLE 75 : -COPIE DES ACTES.

Deux copies de tous les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers dans le complexe seront transmises au gérant dans les deux mois de leur date, par les soins et aux frais des parties.

Le gérant puise dans cette disposition le droit de se faire délivrer ces deux copies, aux frais des intéressés, directement par le notaire instrumentant.

### ARTICLE 76 : ELECTION DE DOMICILE.

Dans chaque convention relative à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Namur faute de quoi ce domicile sera de plein droit, réputé être élu dans le complexe même.

Il sera toutefois loisible aux parties de faire toutes sommations ou significations au domicile réel des parties ou au domicile élu dans un acte de vente ultérieur.