

A

ACTE DE BASE

-----

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,

le 14.9.65

ONT COMPARU :

A. 1) Monsieur direction, secrétaire de

Madame et son épouse qu'il assiste et autorise sans pro-  
fession, fession, quatre,

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 , entrepreneur, né à et son épouse

qu'il assiste et autorise PATOUT, sans profession, née cent vingt six, domiciliés à

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

3) Monsieur , industriel, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame , sans profession, née à Andenne le domiciliés à Namur,

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 , avocat, né à épouse qu'il assiste et autorise Madame

vingt six, domiciliés ensemble à

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

, avec

mariée sous le régime de la communauté réduite aux acquêts selon contrat de mariage reçu par le dit notaire Logé le vingt deux août mil neuf cent soixante deux.

les comparants prénommés ici représentés et agissant par leur mandataire Monsieur :

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 I 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 statuts 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 reprises 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 délégué Monsieur

Cardinal Mercier,

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.

1/7/1926

#### 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.

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 occupé 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.

X - 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

4

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 précédent, 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 la Baronne de , 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 à l'appartement numéro 404 situé au quatrième étage comportant autre 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 autre 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'accésion 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 réservent 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 ).

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 Grollinguer et Bernard, qui concluront avec la société Rhodius-Deville, contrat d'entreprise.

#### DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

Les comparants déclarent opérer la division de l'immeuble "Résidence 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, grève 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 493C3 leur appartenant, de même que la parcelle contigüe 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 Rhodius-Deville, 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 Rhodius-Deville, 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 Ssons 3e bureau le  
20 septembre 1965. Vol. 128 F° 30 Case 8.

RESIDENCE DE L'ABBAYE à SALZINNES-NAMUR  
rue Alfred BequetDESCRIPTION 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'extérieur 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 numéro 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 QUATRIÈME ETAGE.

a) PARTIES COMMUNES.

- les encastrements 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.

74. q. 65

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

*"Concours de vente  
et c - charges régulaires  
cahier d'entreprenance"*

- 1) Le présent texte a pour objet la construction de la Résidence de l'Abbaye, rue Alfred Bequet à Namur, comprenant le gros-œuvre 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 œuvre.  
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 précisant 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 à 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 responsabilité 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~~ jointoient au plâtre, ~~au mortier~~ ou autres, les enduits au ciment, à la chaux ou au plâtre, les mitres mitrons, boîteaux, 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 retrait imputable à la contraction ou au sèchage 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 batisse et à la voirie dès leur exigibilité.

.../...

- impôt sur  
le montant total
- 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 réservé ses droits éventuels.

80%      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 solidiairement avec son cessionnaire.

Pour garantie du solde du contrat d'entreprise et de tous les accessoires, le bien prédicté 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<sup>e</sup> 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.  
Beton 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. Carniture, 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, LATERALE, ARRIERE.

### 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, rejoints parage 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 façade.

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 rejoints parage 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 freins  
Façade arrière-chassis à 1, 2 ou 3 ventaux; 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 Dhénaclythes 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; blocs.

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 faïtage, arêtiers, solins, fond de bac cheminées, descentes, noues, en zinc n° 12, y compris crampons de solins et rejointoyage.

22  
11

## 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 le 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/m<sup>2</sup>. pour les hourdis nervurés,

400 kg/m<sup>2</sup>. 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 faître et une boîte à suie au pied.

3) Vide-poubelles.

Seront du type préfabriqué Shunt ou similaire.

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 réservés).

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

H. MACONNERIES INTÉRIEURES ET ENBOITS.

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/I9/9 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 - Cloissons 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: granito 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 noi-

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 INTÉRIEURES.

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 sureté 1/2 crosse intérieure en alu éloxé.

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

3) Escalier vers séjour 1er sous-sol en Méranti 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.

29  
15.

6') Fermeture des gaines par panneau en bois isolant à peindre, 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. MARBELLIE.

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

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

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 1ère 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 palier jusqu'au bout du voyage.

Chaque boîte palier comportera un voyant lumineux.

Dispositif spécial empêchant l'ouverture intempestive des portes palières.

La cabine sera recouverte intérieurement de "SKIN PLATE".

L. PEINTUREa) 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 peinture 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 incombeant 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 passent 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 minuteries 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 canalisations 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 tirette 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                      |
| - Toilettes : | 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. Tuyautes d'alimentation en acier galvanisé ou en cuivre. Toutes les tuyautes 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.

Robinets d'arrêt permettant d'isoler chaque appartement.

Robinets 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 mélangeur,  
un évier double cuvette avec égouttoir.
- Salle de bains Baignoire en fonte émaillée type encastré 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 bisautés 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 d'assise, 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 séjour 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.

*calorimètre*

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

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

4') Régulation par panneau électronique agissant sur le brûleur 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 privatives 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.

C 84

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 3<sup>e</sup> bureau le 20 septembre 1965, Vol. 16 F° 70 Case 21.

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

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

ARTICLE 1. PREAMBULE

Faisant usage de la faculté prévue par la loi sur les appartements, les consorts et la S.A. établissent ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble "Résidence de l'Abbaye", réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler s'imposent en tant que statut réel à tous les co-propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de Namur.

PROPRIETE PRIVATIVE ET CO-PROPRIETE INDIVISE.

ARTICLE 2.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les co-propriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées "appartements, magasins, garages".

ARTICLE 3.

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

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

ARTICLE 4.

Les choses communes de l'immeuble comprennent notamment le terrain, les murs, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, fenêtres, balustrades, appuis de fenêtres, cheminées, les canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, tout à l'égout) sauf toutefois les partie de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements, magasins ou garages, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements et locaux, l'entrée générale avec sa porte, les halls d'entrée, les escaliers, couloirs et corridors des caves, l'ascenseur complet avec sa machinerie, les locaux affectés au concierge, les locaux du chauffage central, les accessoires et les tuyauteries (les radiateurs et tuyauteries dans les

*Document  
copié par  
l'expéditeur*

appartements sont partie privée), le toit surmontant l'immeuble avec les descentes, les colonnes, poutres et hourdis et toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui ne seront pas parties privatives d'après l'usage.

#### ARTICLE 5.

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

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

#### ARTICLE 6.

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement, magasin ou garage, à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher ou le parquet, ou revêtement, avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre elles les diverses unités, les fenêtres sur rue et sur cour avec leur garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements ou autres unités, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs mais servant à l'usage exclusif des dits locaux.

#### JOUISSANCE.

#### ARTICLE 7.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir pleinement de son appartement ou autre unité, dans les limites fixées par le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

#### ARTICLE 8.

Chaque propriétaire peut disposer librement de son élément privatif pour le vendre; le céder, l'hypothéquer, sans autres formalités que celles normalement prévues pour ces opérations.

#### ARTICLE 9.

Chaque propriétaire peut user de son appartement suivant la plus large conception du mot en se conformant aux règles de police pour tout ce qui est de la vie urbaine.

#### ARTICLE 10.

Pour tout ce qui n'est pas prévu par la loi et les règles de police, les propriétaires suivront les règles énoncées dans les articles suivants.

## MORALITE - OCCUPATION.

### ARTICLE II.

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

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

### ARTICLE I2.

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

Si le propriétaire ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au payement d'une amende pouvant atteindre une somme de cent francs par jour de retard après la signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois quarts des votants.

### ARTICLE I3.

L'immeuble étant destiné à l'occupation de gens aisés, il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements. Il est permis de réunir en un seul appartement, deux appartements et de les rediviser ensuite pour rétablir la situation initiale.

### ARTICLE I4.

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

L'assemblée pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires si les propriétaires y donnent leur adhésion.

### ARTICLE I5.

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements ou autres unités de l'immeuble; elle ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves ou les aliéner entre eux.

## ASPECT.

### ARTICLE 16.

Les propriétaires veilleront à conserver à l'immeuble un aspect d'habitation bourgeoise et de bon ton dans tous les détails.

### ARTICLE 17.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps: en conséquence il ne pourra jamais y être déposé ou accroché quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

## ORDRE INTERIEUR.

### ARTICLE 18.

Les propriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves et seulement entre huit et dix heures. Les bois et charbons, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

### ARTICLE 19.

Les tapis, chiffons et torchons ne pourront être battus aux fenêtres. Ils devront être remis au service de nettoyage ou passés à l'aspirateur.

### ARTICLE 20.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, nettoyage de meubles, cirage de chaussures, etc...

### ARTICLE 21.

Dans l'immeuble, la présence de chiens, chats, oiseaux, animaux propriété de l'un des occupants, pourra être tolérée avec l'accord du Président. Cette autorisation sera toujours donnée à titre précaire et si l'un des animaux était cause de troubles dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal cause de trouble ne se soumet pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra la soumettre au paiement d'une amende pouvant atteindre dix francs par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fond de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrices des animaux.

### ARTICLE 22.

La radio, musique, télévision etc... peuvent fonctionner suivant les règles de police, mais il est recommandable de ne pas troubler les voisins.

## ARTICLE 23.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ou atténuant les parasites de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

## ARTICLE 24.

Les copropriétaires ne pourront avoir accès dans les locaux compteurs, cabine H.T. chaufferie, sans être accompagnés du concierge ou d'un membre du conseil d'administration.

## ARTICLE 25.

Les occupants ne pourront introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives ou malodorantes.

## EMMENAGEMENT ET DEMENAGEMENT.

### ARTICLE 26.

L'emménagement et le déménagement des meubles ne pourront se faire que par l'extérieur.

Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble, au cours de ce déménagement, seront à supporter par le propriétaire en cause et sur simple demande lui adressée par le président, avec facture justificative.

Dans le cas où l'importance du déménagement serait par trop minime, le passage par la cage d'escalier serait autorisée, pour autant que l'absolue nécessité s'en fasse sentir, et sur présentation d'un permis signé par le président.

Dans ce cas, un examen préalable de la cage d'escalier et de l'entrée serait fait, aux fins de pouvoirs constater exactement les dégâts qui auraient été éventuellement causés.

### ARTICLE 27.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les escalier, ascenseur et dans le hall d'entrée.

### ARTICLE 28.

Les appartements devront être utilisés à l'usage d'habitation; ils pourront néanmoins être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne seront admis à exercer leur profession dans l'immeuble que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes, et à condition de ne pas nuire à la tranquilité et à l'hygiène de l'immeuble.

De façon à permettre l'exercice exclusif d'activités professionnelles qui logiquement doivent être protégées dans le même immeuble contre la concurrence, il est interdit d'affecter un appartement à une activité analogue à celle déjà exercée dans l'immeuble.

Cette interdiction durera aussi longtemps que l'exercice de cette activité par les intéressés ou leurs ayants-cause durera.

Toute activité professionnelle qui serait exercée à l'avenir dans l'immeuble, sera protégée de la même façon.

## DESTINATION DES LOCAUX.

### ARTICLE 28 Bis.

X chauffage  
X il est autorisé.  
Le rez de chaussée et le premier sous-sol qui existent et qui sont à usage de commerce, ne pourront être affectés à des commerces qui pourraient nuire par l'odeur au caractère résidentiel de l'immeuble, la décision appartenant à l'assemblée générale. Le propriétaire ou locataire d'un magasin pourra modifier l'aspect et la forme des baies extérieures, entièrement à ses frais et moyennant autorisation préalable du conseil d'administration et de l'architecte.

### ARTICLE 29.

Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules ou passages, excepté en ce qui concerne le rez de chaussée commercial où une publicité discrète sera admise. Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant.

A la porte d'entrée, il sera permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui aura été décidé par l'assemblée générale. Cette plaque pourra indiquer le nom et l'adresse de l'occupant, les jours et heures de visite, le numéro de l'appartement.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres et incommodes. Les occupants veilleront à ce que dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

{ Les provisions à déterminer et proportionnelles aux surfaces de chauffage seront versées par chaque propriétaire aux dates à déterminer par le conseil d'administration.

### ARTICLE 30.

Le chauffage fonctionnera du premier octobre au quinze avril. Il pourra éventuellement fonctionner au-delà de ces dates, si la température l'exige, et dans ce cas suite à une décision du président, que le concierge seul exécutera.

La participation des propriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central, est obligatoire pour tous les propriétaires de locaux munis de dispositifs de chauffage, tels que ces dispositifs existent au jour de l'achèvement de l'immeuble ou qu'ils existeront ultérieurement, suivant les décisions prises par l'assemblée générale. Le propriétaire ou occupant, qu'il utilise le chauffage ou non, sera tenu de participer aux dépenses de chauffage, à concurrence de vingt cinq pour cent, répartissables au prorata des surfaces de chauffage.

L'excédent de la dépense, après la répartition de ce minimum sera réparti entre les propriétaires suivant les indications des compteurs de chauffage.

avec les 23/3/67 ramené à 20%.

### ARTICLE 31.

L'ascenseur sera entretenu comme chose commune sans distinction d'étage. L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

Cette assemblée établira un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

X X { La consommation d'énergie électrique pour l'usage de l'ascenseur sera répartie également entre les propriétaires d'appartements et de magasins.

## SONNERIES - BOITES AUX LETTRES.

### ARTICLE 32.

Il sera établi à la porte de l'immeuble une plaque de sonnerie avec bouton pour chaque appartement, à côté duquel sera marquée l'indication de l'appartement et le nom de l'occupant. L'occupant disposera d'un bouton ouvre porte qui lui permet d'ouvrir la porte d'entrée directement de son appartement. Il y a un ouvre-porte chez le concierge.

A vingt deux heures, l'ouvre porte électrique est coupé par les soins du concierge jusque huit heures du matin et la porte d'entrée sera fermée à double tour jusque huit heures. (de même que la porte secondaire dans le hall).

### ARTICLE 33.

Il sera établi dans l'entrée une boite aux lettres pour chaque propriétaire, avec clef et porte-nom. Le concierge n'a pas à s'occuper de la correspondance.

## ENTRETIEN - REPARATIONS - MODIFICATIONS.

### ARTICLE 34.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutées qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix.

### ARTICLE 35.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale. Il en sera notamment ainsi des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, fenêtres, garde-corps et de toutes les parties visibles de l'extérieur et cela, même en ce qui concerne la couleur des peintures extérieures.

### ARTICLE 36.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc... le président a pleins pouvoirs de les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

### ARTICLE 37.

Les réparations indispensables mais non urgentes sont décidées par les membres du conseil d'administration et exécutées sur son ordre. Les travaux non urgents et non indispensables seront décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

### ARTICLE 38.

Tous les copropriétaires devront donner accès par les appartements et caves pour toutes réparations et tous nettoyages des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du 15 juillet au 15 septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre la clef de leur appartement ou autre local privatif à un mandataire habitant l'agglomération, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du Président et du concierge, de telle manière que l'on puisse avoir accès, si la chose est nécessaire. Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

#### GESTION - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

##### ARTICLE 39.

L'ensemble des copropriétaires est souverain maître de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

##### ARTICLE 40.

Cette souveraineté s'exerce conformément à l'organisation décrite ci-dessous.

#### ASSEMBLÉE DES PROPRIÉTAIRES.

##### ARTICLE 41.

L'assemblée générale des copropriétaires se tient d'office chaque année dans l'agglomération namuroise, aux jours, heure et lieu indiqué par le président ou par celui qui en fait les fonctions.

Sauf indications contraires de la part du Président, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jours, heures et lieu sont constants d'année en année. En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du Président aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tout cas quand la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins vingt pour cent de l'immeuble.

En cas d'inaction du Président pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par un des copropriétaires.

##### ARTICLE 42.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus, à l'avance par lettre recommandée. Les convocations seront valablement faites si elles sont remises au propriétaire contre décharge signée.

L'assemblée, à la simple majorité, pourra décider que les convocations pourront être faites par simple lettre, sauf pour les cas prévus par l'article 45 ci-après où l'unanimité est requise.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points

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 en suite de ces discussions aucun décret de libération ayant force obligatoire.

Chacun a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande devra être faite par écrit au Président, en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

#### ARTICLE 43.

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

Nul ne peut représenter un propriétaire s'il n'est pas lui-même propriétaire et s'il n'a pas reçu mandat écrit d'un propriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place.

Aucune personne étrangère n'est admise à l'assemblée.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'ils déterminent. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvait appartenir à des propriétaires indivis, tant majeure que mineure ou incapable, ces derniers seront représentés comme de droit, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales, avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

A défaut d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter les ayants-droits seront réputés absents, et l'assemblée délibérera valablement conformément aux articles 45, 46, 47 et 48.

#### ARTICLE 44.

Les copropriétaires disposeront chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités.

#### ARTICLE 45.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunie comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des quotités de l'immeuble. Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvelle assemblée sera convoquée aussitôt dans les cinq jours, avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre de propriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans les cas où d'autres majorités sont requises.

## ARTICLE 46.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par le président, les administrateurs et les copropriétaires qui en font la demande. Tout propriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du Président qui en a la garde, ainsi que les autres archives de gestion du domaine.

## ARTICLE 47.

L'assemblée générale est souveraine maîtresse de la gestion générale et de l'administration des parties communes; elle prend toutes les décisions qu'elle juge utiles à la bonne conservation de l'immeuble et à son entretien.

Elle nomme le Président et le conseil d'administration, vote les crédits, contrôle les dépenses, donne décharge de sa gestion au président, en un mot prend toutes les décisions dans le cadre du présent règlement et en exprime la volonté suivant les règles de vote établies.

## ARTICLE 48.

Les décisions prises par l'assemblée valablement constituée obligent tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

## CONSEIL D'ADMINISTRATION.

### ARTICLE 49.

L'assemblée désigne chaque année un conseil d'administration composé du président et de deux administrateurs au moins, et dont les membres peuvent être réélus.

### ARTICLE 50.

Le conseil d'administration est chargé d'assister le président dans sa mission. L'un des administrateurs est désigné comme remplaçant du président en cas d'absence de celui-ci.

Le président prendra l'avis du conseil avant de procéder à des décisions importantes qui devraient être prises d'urgence avant que l'assemblée générale puisse être convoquée.

Les délibérations prises à la majorité par le conseil sont valables et engagent l'assemblée.

## DES VOTES.

### ARTICLE 51.

Pour tout ce qui concerne la gestion ou l'administration du domaine, les décisions sont prises à la simple majorité des voix présentes d'une assemblée délibérant valablement.

### ARTICLE 52.

Pour modifier le présent statut, il faut l'unanimité absolue des voix composant la totalité des quotités de l'immeuble; les absents sont considérés comme votants contre.

## DU PRESIDENT.

### ARTICLE 53.

L'assemblée délègue ses pouvoirs au Président qui la représenté et est chargé d'exécuter ses décisions tant pour la gestion journalière que pour l'administration du domaine en général.

### ARTICLE 54.

Le président représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires du domaine et ce, comme mandataire unique.

### ARTICLE 55.

Le président représente les propriétaires vis-à-vis des tiers, tant en demandant qu'en défendant. Pour les actions pétitionnaires en justice, il devra être couvert par son conseil, sans qu'il ait pour cela à en justifier vis-à-vis des autorités ou des tiers.

## CHARGES COMMUNES.

### ARTICLE 56. (charges et entretien et de réparation)

Toutes les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs, seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leur part dans les parties communes. Telles sont les dépenses d'entretien et de nettoyage, d'éclairage et de réfection des voiries.

### ARTICLE 57. (fonds de réserve)

Pour subvenir à ces dépenses, il est créé un fonds de réserve; chaque propriétaire verse une provision proportionnelle à ses droits sur les parties communes, provision qui reste en dépôt au compte du président et est déterminée une fois pour toutes par la première assemblée générale.

Cette provision reste attachée à la parcelle intéressée et ne pourra être reprise, même en cas de vente, la participation aux dépenses ne pouvant jamais être imputée sur cette provision, celle-ci servant de garantie et non de couverture.

### ARTICLE 58..

Les comptes des charges communes sont établis trimestriellement par le président et approuvés par le conseil.

Les comptes étant attribués, les propriétaires doivent les apurer dans la huitaine. A défaut de paiement, le président fait faire un rappel avec un délai de trois jours. Si un propriétaire s'obstinate à ne pas verser la somme due pour les services communs, le président pourra, avec l'autorisation du conseil, assigner le défaillant au nom de tous les copropriétaires. Le président a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté aux taux légaux en matière commerciale; le président peut ordonner la fermeture du chauffage de la propriété du récalcitrant.

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, et leur bonne administration, et les sommes nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si la propriété du défaillant est louée à bail, le président est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le président a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le président.

En cas de décès d'un propriétaire, si les derniers frais n'ont pas été soldés par le de cujus, le président est en droit de suspendre les fournitures jusqu'à règlement par les héritiers de ces dépenses et ainsi de suite, les héritiers ayant repris de plein droit les obligations du défunt.

En cas de cession de la propriété par suite de succession, vente volontaire ou vente forcée, la provision versée pour les frais communs reste attachée à cette propriété comme un accessoire indivis, sur laquelle la participation aux dépenses ne peut jamais être imputée.

Les dépenses sont chiffrées par les soins du président au jour de la réalisation de la vente et sont récupérées par le privilège à défaut de règlement volontaire par les héritiers du défunt.

#### SECRÉTAIRE - COMPTABLE.

#### ARTICLE 59

Le président a comme exécutant matériel de tout son travail administratif, un secrétaire comptable. La rémunération de ce dernier est fixée par l'assemblée générale.

#### ARTICLE 60.

Le secrétaire comptable tient à jour le registre des délibérations de l'assemblée et celui du conseil.

#### ARTICLE 61.

Il tient les documents comptables et notamment :

a) le grand livre où sont consignées toutes les entrées et les sorties et comptes des propriétaires avec inscriptions des débits et paiements de chaque propriétaire.

b) le facturier où sont collectionnées tous les documents comptables.

c) le tableau de répartition des dépenses et les sommes à payer par chaque propriétaire.

## ARTICLE 62.

Mensuellement, le secrétaire présente les comptes au Président et aux membres du conseil et demande au Président de signer les chèques du mois.

Le président paraphe en dessous de chaque contrôle de compte et aucune inscription de nouveau ne peut être faite avant que les précédentes ne soient approuvées par le président.

## ARTICLE 63.

Trimestriellement le secrétaire comptable présente en même temps que la balance mensuelle, le tableau de répartition des dépenses et leurs attributions à chaque propriétaire.

Le conseil contrôle les dépenses. Après approbation, le comptable expédie à chacun le tableau aux fins d'encaissement de la quote part non attribuée.

## ARTICLE 64.

Annuellement, le secrétaire comptable établit l'inventaire général des objets et des pécules.

Il fait la situation et la soumet au président qui la fait vérifier par le conseil, avant de la présenter à l'assemblée générale pour décharge.

## IMPOTS.

## ARTICLE 65.

Les impôts seront divisés et appliqués à chaque propriétaire séparément. A cet effet, le président se rendra auprès des différentes administrations afin de faire une seule déclaration et éviter les taxations inutiles, ce pour autant que de besoin.

## ASSURANCES.

## ARTICLE 66.

L'assurance incendie, tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins des vendeurs, contre l'incendie, la foudre, la tempête, les explosions provoquées par le gaz et de toute nature, les accidents causés par l'électricité, le recours des tiers, la perte des loyers, le tout pour les sommes déterminées par les vendeurs et susceptibles d'être modifiées.

## ARTICLE 67.

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices. La prime sera due par chaque propriétaire au prorata des millièmes qui représentent son ou ses locaux privatifs.

## ARTICLE 68.

Si une surprime est due du chef de la profession exercé par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toute autre cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

## ARTICLE 69.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le Président en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée, mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice. Leur intervention devra donc être demandée.

## ARTICLE 70.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel; le président emploiera 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 président à charge de tous les copropriétaires, sauf recours de ceux-ci contre celui des copropriétaires qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à la concurrence de cette plus value. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux propriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

b) si le sinistre est total: l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun, et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé en supplément les intérêts aux taux légaux courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seraient tenus, si les autres propriétaires en faisaient la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou si tous ne désiraient pas acquérir à ceux des propriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'indemnité. Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, serait déterminé par deux experts nommés par le Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'ajointre un troisième expert en cas de désaccord entre eux. En cas de difficultés sur le choix d'un troisième expert, il sera commis

de la même façon.

Le prix sera payable : un tiers au comptant, le surplus par tiers d'année en année avec intérêt au taux légal, intérêt payable en même temps que chaque fraction du capital.

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 établis par l'acte de base.

#### ARTICLE 71.

Si des embellissement ont été effectués par les propriétaire à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

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 propre compte une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls le droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

#### ARTICLE 72.

Une assurance sera contractée par les vendeurs contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance pourra être modifié par l'assemblée générale.

#### ARTICLE 73.

Une assurance sera contractée de la même façon, pour les accidents pouvant survenir aux tiers du fait de l'immeuble. Son importance pourra être modifiée par l'assemblée générale.

#### ARTICLE 74.

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant survenir au concierge du fait de son travail.

#### ARTICLE 75.

Un contrat d'entretien sera passé avec les firmes ayant placé l'ascenseur et le brûleur à mazout, aux fins d'entretenir les installations en parfait état de marche.

DISPOSITIONS GENERALES.ARTICLE 76.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le Président, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre à désigner de commun accord et à défaut d'accord à nommer à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Première Instance de Namur.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes seront soumises aux tribunaux compétents.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui possèderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie de l'immeuble un droit quelconque de quelque nature que ce soit.

En conséquence ce règlement devra, ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque sur une partie du domaine, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter et en résultent.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une parcelle du domaine, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'immeuble même.

ARTICLE 77.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties s'en réfèreront aux lois et usages en la matière.

Visé ne variatur 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 3<sup>e</sup> bureau, le 20 septembre 1965. Vol. 16 F° 70 case 21.

RESIDENCE DE L'ABBAYE à SALZINNES-NAMUR.

Tableau de répartition des parties communes de I/10.000èmes.

Deuxième sous-sol.

Garage 1	137
Garage 2	90
Garage 3	87
Garage 4	87
Garage 5	87

Premier sous-sol et rez-de-chaussée.

Magasin 1	314
Magasin 2	389
Magasin 3	389
Magasin 4	343
Magasin 5	479
Magasin 6	380
Magasin 7	376

Premier étage.

Appartement 101	463
Appartement 102	369
Appartement 103	265
Appartement 104	382
Appartement 105	185

Deuxième étage.

Appartement 201	457
Appartement 202	368
Appartement 203	263
Appartement 204	381
Appartement 205	185
Appartement 206	183

Troisième étage.

Appartement 301	448
Appartement 302	368
Appartement 303	260
Appartement 304	380

Appartement 305	185
Appartement 306	183
<u>Quatrième étage.</u>	
Appartement 401	447
Appartement 402	367
Appartement 403	275
Appartement 404	235
Appartement 405	<u>193</u>
Total:	10.000

=====

Namur, le 9 septembre 1965

L'Architecte J. LEDOUX.

Visé 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 siggnatures.

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