

12
14

B

Handwritten signature

S 218982

1090-567



T'an mil neuf cent septante deux, le huit juin
Devant Maître Henri Logé, Notaire à Namur.

A. COMPARU

La Société Anonyme "ENRERPRISES BELGES DE GRAVURE PUBLIQUES ET
PRIRES" en abrégé "ENBELTRA" dont le siège social est à Flay
vaine, rue Fernand Marchand, 20 constituée suivant acte reçu
par le notaire Jean Logé à Namur le vingt quatre mars mil neuf
cent quarante cinq, publiés aux annexes du Monteur Belge des
neuf et dix avril mil neuf cent quarante cinq sous le numéro
3418, dont les statuts ont été modifiés:

- par acte du même notaire du cinq mai mil neuf cent quarante
cinq, Monteur Belge du vingt sept mai suivant numéro 7081;
- par acte du même notaire du vingt six mars mil neuf cent
quarante neuf, Monteur Belge du huit avril suivant numéro
5740;
- par acte du trente et un juillet mil neuf cent cinquante et
un du même notaire, Monteur du seize/dix sept août mil
neuf cent cinquante et un numéro 18.909;
- par acte du même notaire du vingt quatre septembre mil neuf
cent cinquante trois, Monteur du onze octobre suivant numé-
ro 23.104;
- par acte du même notaire du dix huit juillet mil neuf cent
cinquante sept, Monteur Belge du trois août suivant numéro
22.795;
- par acte du même notaire du dix juin mil neuf cent soixante
trois, Monteur Belge du vingt sept juin suivant numéro
18.919;
- par acte du notaire sousigné du dix juin mil neuf cent sei-
xante huit, Monteur Belge du vingt huit juin suivant numéro
1826/I;
- par acte du notaire sousigné du vingt deux mai/juillet: onze
mai mil neuf cent septante, Monteur Belge du vingt deux
mai suivant volume 1485/I.
- Les représentées et agissantes conformément à l'article vingt
et un de ses statuts par la majorité de son conseil d'adminis-
tration ainsi qu'il est dit in fine des présentes.
- Laquelle société a tout d'abord exposé qu'elle est proprié-
taire de:

Commune de JAMBES

Une maison d'habitation avec dépendances sise 8 Boulevard
de la Meuse d'une contenance de cinq cent nonante trois mètres
carrés cadastrée section G numéro 51 joignant le Boulevard,
Deville, Sans, Georgette et ou autres.

Origine de Propriété

Bien appartenant à la société comparante pour l'avoir acquis
notée indivise suivant acte reçu par le notaire sousigné le
dix sept septembre mil neuf cent septante et un, transcrit au
bureau des hypothèques de Namur le trente septembre suivant
volume 7566 Numéro 16, et qui comportait vente par les époux
Behaert-Van Doorne et l'autre moitié pour l'avoir acquis



Résidence "LA BELLE ARCHE"
Boulevard de la Meuse, N°8
J A M B E S
du 3/7

Handwritten signature

6582 - 5 JUL. 1972

des époux Bernard Demeulin-Sempoux, suivant acte reçu ce jour par le notaire sousigné.

Ge bien avait été acquis indivisément par les époux Bekker et Demeulin suivant acte reçu par Maître Victor Delvaux, no- faire à Jambes le huit mai mil neuf cent soixante cinq et qui comportait vente par Madame Céline Thirionet veuve de Monsieur Julien Berger à Mondorf les Bains, acte transcrit le deux juin suivant volume 6719 Numéro 8.

Celle ci avait recueilli le bien dans la succession de ses auteurs Monsieur Henri Thirionet décédé à Jambes le treize octobre mil neuf cent soixante et son épouse Madame Rosa Gobert, dont elle était la seule héritière légale et réservataire. Quant aux époux Henri Thirionet-Gobert, ils en étaient propriétaires, savoir:

- partie d'une contenance de quatre cent quatre mètres carrés quatre vingt dix mètres carrés pour l'avoit acquise Madame Marguerite Rousseau et Jambes suivant acte reçu par le notaire Adolphe Monjole à Namur le vingt et un mai mil neuf cent cinquante deux transcrit à Namur le six juin suivant volume 5352 Numéro 16.

- partie d'une contenance de cent septante huit mètres carrés pour l'avoit acquise de: 1) Monsieur Arthur Gouverneur à Hornu; 2) Monsieur Emile Gouverneur épouse Arthur Matton à Huy suivant acte reçu par le notaire Georges Watillon à Namur le quinze octobre mil neuf cent cinquante deux, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le vingt neuf octobre suivant volume 5387 numéro 3.

Ces derniers avaient recueilli le bien dans la succession de leur père Monsieur Arthur Gouverneur décédé à Huy le vingt neuf décembre mil neuf cent cinquante et un. Et celui ci avait acquis le bien suivant acte du notaire Monjole du vingt et un novembre mil neuf cent cinquante, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le dix huit décembre suivant volume 5222 numéro 18 et qui comportait vente par René Marchal et Marguerite Rousseau précédentes.

Ces derniers avaient acquis l'ensemble des biens, alors qu'ils étaient époux, suivant acte du notaire Monjole précédant l'acte du trente et un mai mil neuf cent quarante quatre, transcrit à Namur le cinq juin mil neuf cent quarante quatre, volume 4728 Numéro 33 et qui comportait vente par Jeanne Hesse, laquelle les avaient recueillis dans la succession de Léontine Hesse veuve de Albert Sterpin décédé le vingt six janvier mil neuf cent trente six, dont elle était l'unique héritière légale.

Suivant acte reçu par le notaire sousigné le dix sept septembre mil neuf cent septante et un, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le trente septembre suivant volume 7566 Numéro 16, les époux Bekker-Van Doorne ont vendu leur quotité à la société Imbeltra ainsi qu'il est dit et-dessus.

Premier rôle

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'Bourville', 'B', 'L', and 'D'.

I. - Création d'une indivision forcée.

Get exposé fait, la comparante a déclaré sa volonté de mettre le terrain, après démolition des constructions existantes, sous le régime de la co-proprieté et de l'indivision forcée, conformément à l'article 577 bis du Code Civil, comme devant servir à l'érection d'un complexe immobilier à appartements.

II. - Renonciation au droit d'accèsion.

La société comparante, en vue de la construction en commun avec d'autres futurs propriétaires, du complexe immobilier définitif, a déclaré renoncer à tout droit d'accèsion sur toutes les parties du terrain et sur toutes les constructions qui y seront érigées dans la suite, et ce au profit de tous les copropriétaires et acquéreurs de droits dans le dit immeuble, de quelque chef que ce soit.

III. - Description des constructions à ériger.

a) Le bâtiment à appartements sera érigé suivant les plans dressés par Monsieur Raymond Gaul, architecte à Namur, rue Piret Raouet. La société déclare que ces plans ont été approuvés par les diverses autorités compétentes et que l'autorisation de construire conformément à ces plans, lui a été accordée par le Collège Echevinal de Namur en date du onze mars mil neuf cent septante.

Ces plans comprennent:

- Le plan de situation et des façades; Le plan des garages;
- Le plan des coupes AB et CD;
- Le plan du sous sol et du rez de chaussée;
- Le plan du premier étage qui constitue le plan type du premier, deuxième et quatrième étages; au cinquième étage;
- Le plan du sixième étage;
- Le plan du septième étage et de sa terrasse; en un seul plan

L'immeuble à ériger sera dénommé "Résidence Belle Arche". Cette dénomination pourra être remplacée par toute autre, n'ayant aucun caractère commercial ou publicitaire, sur simple décision de la société constructrice si ce changement a lieu avant la vente des appartements ou par décision de l'assemblée générale, à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble au lieu de la décision est décidée après la vente des appartements. Cette décision devra être prise au plus tard lors de la seconde assemblée générale ordinaire. Après cette date toute modification devra être approuvée par l'unanimité des voix de l'immeuble.

La société comparante déclare que la description des constructions et des parties communes de la Résidence La Belle Arche, établie en fonction des plans ci-annexés, ne pourra être invoquée qu'à titre de simples renseignements, aussi longtemps que la construction ne sera pas complètement achevée; ces plans pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien, ni à la solidité de l'immeuble ni à l'intérêt commun des co-propriétaires; ces modifications, en outre, ne pourront diminuer, ni le cube, ni la surface des éléments privés qui seraient déjà vendus, ni autre au style, ni à l'harmonie, ni au standing des parties communes de l'immeuble; enfin ces modifications ne peuvent porter que sur des questions techniques.

La société se réserve expressément le droit, et la possibilité s'en présente, de créer des locaux supplémentaires et de rattacher ceux-ci à l'appartement ou garage de son choix, et ce sans aucune intervention des co-propriétaires futurs de l'immeuble, qui ne pourront également réclamer une indemnité quelconque, ni exiger la révision des quotités attribuées aux locaux privatifs décrits ci-après.

b) L'immeuble comprendra:

I. - aux sous sols

comme parties communes: Les couloirs d'accès et de dégagements, les cages d'escalier et d'ascenseur, le tank à combustible ainsi que le local qui le renferme, le hall d'accès à l'escalier et à l'ascenseur, la machinerie de chauffage ainsi que le local qui la renferme, deux locaux poubelles, le local pour les compteurs à gaz, deux locaux réserve, la cave numéro un réservée à la confectionnerie;

comme parties privatives: quinze caves destinées à dépendre de la partie privative de chacun des appartements dont l'immeuble sera principalement constitué.

Les caves ne comportent pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités attachées à l'appartement; chaque cave constitue une dépendance privative de l'appartement auquel elle sera rattachée.

Les caves ne peuvent appartenir qu'au propriétaire d'un appartement de l'immeuble; elles ne peuvent être louées, ni concédées en jouissance, qu'à une personne occupant un appartement, auquel est rattachée la cave.

Les aliénations de caves ne sont pas autorisées entre propriétaires de l'immeuble; l'échange est toutefois autorisé, II. - au rez de chaussée.

comme parties communes: Le jardin et ses accès, les porches d'entrée et sa porte, le hall d'accueil, le hall d'ascenseur et l'escalier; la cage d'escalier et d'ascenseur, le couloir d'accès pour voitures à la cour arrière et aux garages, la cour arrière, l'aire de manœuvre en face des garages, l'appartement de concierge comprenant: hall, cuisine, salle de bains, wc, séjour et une chambre.

comme parties privatives:

a) dans l'immeuble: un appartement comprenant en propriété privative: hall, salon-salle à manger, cuisine-coin à manger, vestiaire, dégagement, salle de bains, wc, une chambre, jardin; en co-propriété et indivision forcée: quarante sept/millèmes des parties communes.

b) dans la cour arrière: neuf garages comprenant en propriété privative: Le garage proprement dit et sa porte et en co-propriété et indivision forcée: sept millèmes des parties communes pour chaque garage.

III.- aux premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquièmes étages qui sont identiques.

comme parties communes: le hall, les gaines de ventilations, les cages d'escalier et le palier.

comme parties privées:

- un appartement à gauche en regardant la façade comprenant en propriété privée: hall, dégagement, salle de bains, vestiaire, cuisine-corn à manger, salon-salle à manger, terrasse en façade avant, wc, deux chambres à coucher dont l'une avec balcon. En co-propriété et indivision forcée: soixante et cinq millièmes des parties communes/

- un appartement à droite en regardant la façade comprenant en propriété privée: hall, dégagement, salle de bains, vestiaire, cuisine-corn à manger, salon-salle à manger, terrasse en façade avant, wc, deux chambres à coucher dont l'une avec balcon. En co-propriété et indivision forcée: soixante et cinq millièmes des parties communes.

IV.- au sixième étage.

comme parties communes: le hall commun, les gaines de ventilation, les cages d'escalier et d'ascenseur.

comme parties privées:

- un appartement à gauche en regardant la façade comprenant en propriété privée: hall, dégagement, salle de bains, vestiaire, cuisine soin à manger, salon-living, wc, deux chambres à coucher dont l'une avec balcon, terrasse en façade. En co-propriété et indivision forcée: soixante et cinq millièmes des parties communes.

- un appartement à droite en regardant la façade comprenant en propriété privée: hall, dégagement, salle de bains, vestiaire, salon-living, terrasse, cuisine-corn à manger, wc, deux chambres dont l'une avec balcon. En co-propriété et indivision forcée: soixante et cinq millièmes des parties communes.

V.- au septième étage

comme parties communes: le hall commun, les gaines de ventilation, les cages d'escalier et d'ascenseur.

comme parties privées:

- un appartement à gauche en regardant la façade comprenant en propriété privée et exclusive: hall, dégagement, salle de bains, cuisine, salon-living, wc, deux chambres dont l'une avec balcon. En co-propriété et indivision forcée: cinquante et cinq millièmes des parties communes.

- un appartement à droite en regardant la façade comprenant en propriété privée et exclusive: hall, dégagement, salle de bains, cuisine, salon-living, wc, deux chambres à coucher dont l'une avec balcon. En co-propriété et indivision forcée: cinquante et cinq millièmes des parties communes.

Bois de ...



S 21681

Récapitulation des millèmes

rez de chaussée: neuf garages ayant chacun sept millèmes, soit en tout soixante trois millèmes 63.
 un appartement ayant quarante sept millèmes 47.

du premier au sixième étage: douze appartements ayant chacun soixante cinq millèmes, soit en tout sept cent quatre vingt millèmes 780
 septième étage: deux appartements ayant chacun cinquante cinq millèmes, soit en tout cent dix millèmes 110
 total pour l'immeuble: mille millèmes 1000.

Les terrasses et balcons n'interviennent pour aucune quote dans les parties communes; la quote part de chaque appartement couvre les terrasses et balcons qui en sont une dépendance.

Chaque appartement et chaque garage comprendra le nombre de millèmes des parties communes indiqués ci-avant. Ces valeurs seront acceptées par tous les futurs propriétaires comme définitives, quelque chose soient les modifications des parties privées par améliorations ou embellissements qui seront apportées.

IV. - Division juridique de l'immeuble.

En considération des faits exposés ci-dessus et en vue d'établir d'ores et déjà le statut de l'immeuble en question, conformément aux dispositions dictées par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre sur la co-proprieté, la comparante a déclaré, en vue d'opérations diverses, vouloir opérer la division de l'immeuble, conformément à la description et aux plans dont l'analyse est mentionnée ci-dessus. Elle déclare en outre:

1) que sa volonté est que chacun des appartements ou locaux privés avec leurs accessoires, tels qu'ils se trouvent ci-dessus décrits, forme une propriété distincte dont ils peuvent disposer, même séparément (lire: Les propriétaires pourront disposer à titre onéreux ou gratuit et qu'ils pourront grever de droits réels.

2) qu'elle a dressé un règlement de co-proprieté et d'ordre intérieur, qui restera ci-annexé, dont le but est de régler les rapports de voisinage et de co-proprieté, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et de fixer la partie contributive de chacun des co-proprietaires dans les dépenses communes.

De ce fait, l'immeuble est composé de parties privées qui sont la propriété exclusive de leur propriétaire et des parties communes, dont la propriété appartiendra indistinctement à tous les co-proprietaires, chacun pour une fraction.

Troisième rôle

La quote part de chacun des co-propriétaires d'appar-
tements ou de garages dans les diverses parties communes de l'
immeuble, terrain compris, est exprimée en quotités dénommées
"millièmes".

Ce nombre ainsi possédé par chacun des co-proprié-
naires déterminera sa contribution dans les charges communes gé-
nérales, sous réserve de dérogations éventuelles, ces milliè-
mes étant déterminés, tant par la surface utile des locaux pri-
vatis, que par la valeur supposée de leur affectation.
L'attribution des quotités aux appartements et gara-
ges telle qu'elle est fixée et récapitulée ci-avant, n'est pas
susceptible de recours, même s'il est établi par la suite, qu'
il y a disproportion entre les quotités établies et la surface
utile des locaux privatifs, ou leur valeur supposée d'affecta-
tion.

Ce règlement est obligatoire pour tous ceux qui de-
viendront propriétaires, co-propriétaires ou ayants droit à un
titre quelconque d'une partie de l'immeuble à appartements
multiples "La Belle Arche".
Il fera la loi entre les parties, sera tenu pour au-
thentique et accepté comme tel par tous ceux qui, à un titre
quelconque, deviendront propriétaires d'un appartement ou d'un
garage; il demeurera annexé aux présentes et sera soumis à la
formalité de la transcription hypothécaire.

En cas de mutation, les mêmes obligations seront im-
posées aux nouveaux propriétaires.
3) que d'une manière générale, le seul fait de devenir propriétaire
tatare, co-propriétaire ou ayant droit d'un appartement ou d'un
garage, dans le présent immeuble, emportera de plein droit l'
acceptation, de tous les droits et obligations résultant tant
des présentes que de leurs annexes.

V. - Mitoyenneté.

La société comparante se réserve expressément le droit
au prix de la cession éventuelle de la mitoyenneté de la parti-
des murs vers les propriétés limitrophes, situées au dessus de
l'héberge.

Elle a seule le droit de procéder au mesurage, à l'
estimation de tout ou partie desdits murs, de recevoir le prix
de cession et d'en donner quittance.

La présente réserve ne peut avoir pour effet d'en-
traîner pour la société constructrice de l'immeuble divisé,
une responsabilité quelconque ou l'obligation de supporter
aucune part dans les frais d'entretien, de conservation, de ré-
paration ou de reconstruction desdits murs.

Les co-propriétaires s'engagent à prêter gratuitement
leur concours nécessaire pour opérer les cessions.

Quelques notes

Quatrième rôle

VI. - Servitudes

La construction du complexe immobilier dont question aux présentes peut entraîner l'existence d'un état de choses de nature à constituer une servitude, si le fonds devait appartenir à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique que de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit, dès la première vente à un tiers d'un élément privatif de l'immeuble; elles trouveront leur origine dans la destination du père de famille, consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil, ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi notamment:

- des vues qui pourraient exister d'un local sur un autre;
 - des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires (égouts, et caetera....
 - du passage des canalisations et conduites de toute nature (gaz, eau, électricité, téléphone, radio, télédistribution, vide poubelles et caetera....)
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives, ou entre celles-ci et les parties communes, que révéleront, soit les plans ou leur exécution, soit l'usage des lieux.

VII. - Frais de l'acte de base

Les frais de l'acte de base constituent la première charge commune. Cette charge sera répartie entre tous les copropriétaires des parties communes, sur la base de quatre millions de francs par appartement et cinq cents francs par garage.

IX. - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, la société comparante a fait élection de domicile en l'étude du notaire soussigné, 18 rue Pepin, détenteur de la minute du présent acte.

X. - P R O C U R A T I O N

La société comparante est ici représentée conformément à l'article vingt et un des statuts par la majorité de son conseil d'administration, représentée par:

- 1) Monsieur Firmin-Gabriel-Joseph-Ghislain DAVE, Président du conseil demeurant à Namur, rue de Balart, 62.
 - 2) Monsieur Raymond Balau, Industriel, administrateur demeurant à Bovesse, Place Lucien Séverin
 - 3) Monsieur Claude Vandamme, Industriel, administrateur demeurant à Profondeville, rue Lallement, 72.
- Et d'un contexte le conseil d'administration donne pouvoir à chacun de ses membres, lequel agissant conjointement avec Monsieur Paul Bohain, Directeur de la société, demeurant à Namur, II Avenue de la Plante, pourra:





Cinquième et dernier rôle et approuvé la nature de ces mots nuls.

Vendre de gré de gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire tout ou partie des éléments formant la Résidence "La Belle Arche" dont question aux présentes et ce moyennant les prix, charges et conditions que les mandataires jugeront convenables. Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation.

Accepter des acquéreurs toutes garanties tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée de tous droits de privilèges, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parties, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant les juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la vente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre. Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, cahiers des charges et procès verbaux, être domptile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

DONI ACTE
Fait et passé le jour dit en l'étude et signé, après lecture par les comparants et nous, notaire.

[Handwritten signatures and scribbles]

Enregistré à NAMUR

le quatorze juin 1900 républicains de
Vol. 959 F. 38 C. 9 cinq révol. en renvoi
Reçu cent cinquante francs
Le Receveur

[Handwritten signature]
KIRFE

KIRTEL

[Handwritten signature]

Enregistré à NAMUR
quinze Juin 1900 repaite deux
Vol. 9597. 99 C. 7 un rôle sans renvoi
Le Receveur
cent cinquante francs
150

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Rôle unique

Don't acte
Fait et passé le jour dit en l'étude et signé, après lec-
ture par la comparante et nous, notaire.

Le dit acte de base.
prise au dit acte de base. Elle déclare en outre ratifier
que tous les autres pouvoirs inclus dans la procuration re-
vendre les parties formant la Résidence Belle Arche ainsi
sant conjointement avec Monsieur Paul Bohain aux fins de
par Messieurs Dave, Balau et Vandame à chacun d'eux agis-
déclare par les présentes, confirmer les pouvoirs donnés
réglement de co-proprété et le règlement d'ordre intérieur,
signé le huit juin dernier, auquel acte sont annexés le
base de la Résidence "Belle Arche" reçu par le notaire sous-
Jaquelle, après avoir pris connaissance de l'acte de
dont le siège social est à Plawinne, Rue Marchand, 20.
anonyme "Entreprises Belges de Travaux Publics et Privés"
liste de membre du conseil d'administration de la société
Madame Joséé Bacque sans profession veuve de Monsieur Geor-
ges Debouge, demeurant à Polx Les Gaves, agissant en qua-

A COMPARU

Et ce treize juin mil neuf cent septante deux.
Devant Maître Henri Logé, Notaire à Namur.

[Handwritten signature]

ARTICLE I.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis du Code Civil, paragraphe I, loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, la société anonyme Eubeltra a établi ainsi qu'il suit les statuts de l'immeuble 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 résulter, s'imposent en tant que statut réel, à tous les co-propriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs; elles sont en conséquence inamovibles à défaut d'accord unanime des co-propriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 2.

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

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants de droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

ARTICLE 3.

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de co-propriété.

CHAPITRE II. - STATUT DE L'IMMEUBLE

Section I. - Co-Propriété indivise et propriété privée

ARTICLE 4.

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment le terrain, les murs, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, balustrades, appuis de fenêtres, cheminées, Les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux privés, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier des appartements, l'entrée générale avec sa porte, le hall d'entrée, les escaliers, la cage d'escalier, l'ascenseur complet avec sa machine, les locaux affectés au concierge, les locaux du chauffage central et la chaudière, accessoires et tuyauteries

W. K. M. 10/11

W. K. M. 10/11



(Les radiateurs et tuyauteries dans les locaux privés sont parties privées) Le toit surmontant l'immeuble avec les descentes, les terrasses, les colonnes, poutres, lourds et toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des co-propriétaires ou qui seront communes d'après l'usage. Sera également comprise chose commune, le trottoir.

ARTICLE 5.

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

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

ARTICLE 6.

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement 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 eux les appartements, les fenêtres sur rue, avec leurs volets ou persiennes, et garde corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements et locaux, 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 appartements ou locaux, à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone)

ARTICLE 7.

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des arrièrassés, dégradations, et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires. Il est interdit aux autres propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant. Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements, mais il est permis de réunir plusieurs appartements en un seul.

ARTICLE 8.

Les travaux de modifications aux choses communes ne pour-

ront être exécutées qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des co-propriétaires statuant à la majorité des trois quarts des millièmes et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, aussi longtemps qu'il sera en vie. Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

ARTICLE 9.

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des millièmes et avec l'accord de l'architecte auteur des plans, aussi longtemps qu'il vivra.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrées des appartements, des fenêtres, des garde corps, des balcons, des persiennes, volets, et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE 10.

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes; ils devront être de modèle agréé par l'assemblée générale. Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphones sans fil ou de télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

Le téléphone ne peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs; les fils et accessoires ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

Section II. - Service et administration de l'immeuble

ARTICLE 11.

Il est établi dans l'immeuble un concierge

ARTICLE 12.

Il est fait appel par l'assemblée générale des co-propriétaires, pour le temps qu'elle détermine et à la simple majorité des voix, à un conseil de gérance comprenant un président et deux assesseurs. Ce conseil sera choisi parmi les co-propriétaires. Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes. Le conseil de gérance d'adjoindra les services d'un secrétaire comptable désigné par l'assemblée générale des co-propriétaires. Cette désignation se fera sous réserve de ce qui est dit aux articles 67 et 68

Si le conseil de gérance est absent ou défaillant, les trois propriétaires du plus grand nombre de millièmes en fait fonction, en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue aux trois plus âgés. Le conseil de gérance pourra déléguer ses pouvoirs soit au président, soit au secrétaire comptable.

ARTICLE 13.

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



Depuis 1972

Depuis 1972

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les co-propriétaires sont présents ou dûment représentés.

L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions tous les co-propriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils soient présents ou non.

ARTICLE 15.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération namuroise, aux jour, heure et lieu indiqués par le secrétaire comptable ou par le conseil de gérance.

Sauf indication contraire de la part du conseil de gérance ou du secrétaire comptable, qui doit être donnée à tous les co-propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

Toutefois un co-propriétaire marié peut être représenté par son conjoint.

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

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

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouve appartenir à des co-propriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées, avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux, comme représentant ayant 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.

ARTICLE 16.

L'assemblée générale sera dirigée par le conseil de gérance. La direction de la première assemblée générale est dévolue aux trois propriétaires du plus grand nombre de millièmes et en cas d'égalité aux plus âgés d'entre eux.

ARTICLE 17.

Le conseil de gérance désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée et qui peut être le secrétaire comptable de l'immeuble.

ARTICLE 18.

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le Président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

ARTICLE 19.

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas ou une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés, à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, Les détaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

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

Durant le cours de la construction de l'immeuble, l'assemblée générale pourra délibérer sur tout ce qui est relatif aux choses communes en construction, mais ces délibérations doivent être prises à la majorité des trois quarts des millièmes de l'immeuble.

ARTICLE 20.

Les co-propriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes dans la co-propriété indivise.

ARTICLE 21.

Pour les délibérations solent valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives, plus de la moitié des co-propriétaires possédant plus de cinq cents millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour, et délibérera quel que soit le nombre de co-propriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

ARTICLE 22.

Les comptes de gestion de secrétaire comptable sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Il devra les communiquer un mois à l'avance aux co-propriétaires ; Le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives, et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant leur proposition.

Trimestriellement le secrétaire comptable enverra aux co-propriétaires leur compte particulier.

Les co-propriétaires signaleront aux membres du conseil de gestion et au secrétaire comptable, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE 23.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en feront la demande.

Tout co-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 gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Section III. - Répartition des charges et recette communes

Sturkovic
Sturkovic

Sturkovic
Sturkovic
Sturkovic

ARTICLE 24.

Il existe des compteurs particuliers de gaz et d'électricité pour chaque appartement et les parties communes. La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'assemblée des copropriétaires dans la proportion de leur participation aux choses communes. Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépense commune. L'ascenseur est, au point de vue d'électricité, branché sur un compteur particulier; la consommation de ce compteur incombe aux copropriétaires, dans les proportions établies à l'article vingt-cinq ci-après. Les caves seront reliées au compteur commun.

CONTRIBUTION

ARTICLE 25.

Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de base de chacun des appartements dans les parties communes, fixées dans la description de l'immeuble ci-avant. Le régime à un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la mutation d'achat. Les frais d'entretien, de réparation, et éventuellement de renouvellement de la chaudière, du chauffage central sont répartis entre les divers copropriétaires proportionnellement au nombre des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

Le chauffage central fonctionnera du premier octobre au quinze avril. Il pourra éventuellement fonctionner en dehors de cette période, si la température l'exige et, dans ce cas, sur décision du président de l'Assemblée. La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires de locaux munis de dispositifs de chauffage raccordés à la chaudière, tels que ces dispositifs de chauffage existent au moment de l'achèvement de l'immeuble ou qu'ils auront été modifiés ultérieurement en accord avec les décisions prises par l'assemblée générale.

COMPOSITION

ARTICLE 26.

Les charges communes comprennent notamment :
1. - Le chauffage, le gaz, l'électricité et l'eau de ville des parties communes.
2. - Le salaire éventuel du concierge, le chauffage et l'eau de l'appartement occupé par ce dernier.
3. - La rétribution du gérant, les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention.
4. - Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun
5. - Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant
6. - Les frais d'achat des poêbles et des divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de la maison, et de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

3 JUL. 1972
 25
 NAMUR
 18, rue Pepin
 4008
 DOCTEUR EN DROIT
 HENRI LORENZ

RL

Neutrum role

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif, sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les co-propriétaires proportionnellement à leurs millèmes dans les par-
 ties communes de l'immeuble.

ARTICLE 32.

B. - IMPOTS

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

Les co-propriétaires devront donner accès à leurs apparte-
 ments et locaux pour toutes réparations et nettoyage des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre. Si les propriétaires ou occupants s'ab-
 sentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou local à un mandataire habitant l'agglomé-
 ration, mandataire dont le nom et l'adresse devront être por-
 tés à la connaissance du gérant et du concierge, de telle ma-
 nière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

Handwritten signatures and notes on the right margin.

ARTICLE 31.

Les co-propriétaires devront donner accès à leurs apparte-
 ments et locaux pour toutes réparations et nettoyage des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre. Si les propriétaires ou occupants s'ab-
 sentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou local à un mandataire habitant l'agglomé-
 ration, mandataire dont le nom et l'adresse devront être por-
 tés à la connaissance du gérant et du concierge, de telle ma-
 nière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

ARTICLE 30.

Les réparations et travaux non indispensables mais entraî-
 nant un agrément ou une amélioration. Ces travaux et répara-
 tions devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un quart des millèmes et seront soumis à une assem-
 blée générale extraordinaire.

ARTICLE 29.

de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de
 l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les tra-
 vaux de cette catégorie.

ARTICLE 28.

Les réparations et travaux sont répartis en trois caté-
 gories : 1) réparations urgentes; 2) réparations indispensa-
 bles, mais non urgentes; 3) réparations et travaux non indis-
 pensables.

ARTICLE 27.

RÉPARATIONS

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

ARTICLE 33.

Dans le cas où un co-propriétaire augmentera les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

ARTICLE 35.

RECETTES

Dans tous les cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part indivise

Section IV. - Assurance et reconstruction

A. - IMMEUBLE

ARTICLE 36.

L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même garantie pour tous les co-propriétaires, par les soins du conseil de gérance, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et de la perte des loyers, le tout aux sociétés d'assurances et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le conseil de gérance devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la co-propriété. Les co-propriétaires seront tenus de prêter quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires; à défaut de quoi, le secrétaire comptable pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement à leur place.

Les premières polices seront cependant souscrites par la société Imbeltra constructrice, auprès d'une société solvable de son choix, et pour le temps qu'elle déterminera.

Le constructeur sera tenu des mêmes droits et devoirs que le conseil de gérance pour l'assurance et il pourra se décharger de sa mission sur ce dernier, à tout moment, sans préavis

ARTICLE 37

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE 38.

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

ARTICLE 39.

In cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encasées par le conseil de gérance en présence des co-propriétaires désignés par l'assemblée 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 40.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :
a) si le sinistre est partiel, le conseil de gérance emploiera l'indemnité par lui encasée à la remise en état des lieux si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvert par le gérant, à charge de tous les co-propriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus value de son bien à concurrence de cette plus value.
si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux co-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 co-propriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois quarts des millièmes de l'immeuble.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquisition des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des co-propriétaires dans la proportion des droits de co-propriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans le dit délai.
Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait reconstruction de l'immeuble, les co-propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre l' reconstruction, seront tenus, si les autres co-propriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des co-propriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre parties, sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil, 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'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé : un tiers au comptant et le surplus

XX m etc
etc

etc
etc
etc
etc

par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses seront partagées ou licitées; l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les co-propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs.

ARTICLE 41.

a) si des embellissements ont été effectués par les co-propriétaires 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.

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

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

B. - ACCIDENTS

ARTICLE 42

Une assurance sera contractée par les soins du conseil de gérance, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'immeuble, ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble; le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le conseil de gérance; elles seront remboursées par chacun des co-propriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes. Il en sera de même pour l'assurance à contracter au sujet des accidents pouvant survenir au concierge et de l'assurance loi de ce dernier.

CHAPITRE III. - RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE 43.

Il est arrêté entre tous les co-propriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix, de l'immeuble.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre spécial dénommé " Livre de gérance " tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications



Engerer vol

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les parties communes aucun travail de ménage, tels que brossage des tapis, literies, habits, meubles, éclairage de chaussures, etc...

ARTICLE 49.

L'assemblée générale, statuant à la majorité des voix, pourra être convoquée et tenue qu'aux endroits qui seront indiqués par l'assemblée générale, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché quoil que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants. Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

ARTICLE 48.

Les co-propriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les appartements, mais uniquement dans les caves, montés que le matin avant dix heures, s'ils sont utilisés, ne pourront être

ARTICLE 47.

SECTION II. - ORDRE INTERIEUR

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y a lieu, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au gérant.

ARTICLE 46.

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les chassais, garde corps et volets devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant. Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

ARTICLE 45.

SECTION I. - ENJEUX

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

ARTICLE 44.

En duplicata de ce livre de gérance devra être mis bien en vue dans la loge du concierge et devra être communiqué à tous les intéressés, co-propriétaires, locataires, usufructiers et ayants droit.

Engerer vol
[Handwritten signatures and marks]

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords au gaz devant être en tuyaux rigides.

ARTICLE 50.

Les co-propriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats et des oiseaux à titre de tolérance; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était la cause de trouble 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 du trouble.

Si le propriétaire ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le sommer au paiement d'une somme pouvant atteindre dix francs par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette amende sera versé au fond de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée de prendre à la majorité des trois quarts des membres présents ou représentés, et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

SECTION III. - ASPECT

ARTICLE 52.

Les co-propriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames garde manger, linges et autres objets.

SECTION IV. - MORALITE ET TRANQUILLITE

ARTICLE 53.

Les co-propriétaires, leurs locataires, les domestiques, et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, ce- lui des personnes de leur famille, des gens de leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

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

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

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'ex-

Commissaire
1924

Il est interdit sans autorisation de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages. Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement. A la porte d'entrée, il sera permis d'établir une plaque modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite, le numéro de l'appartement. Dans l'entrée, chacun disposera d'une

ARTICLE 58.

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce de distribution au détail avec stockage de marchandises. Les appartements sont à usage d'habitation, ils pourront néanmoins être affectés à 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 tranquillité et à l'hygiène de l'immeuble. Cette clause devra obligatoirement être imposée dans tous les actes de vente ou de location, sous peine de dommages intérêts.

ARTICLE 57

SECTION V. - DESTINATION DES LOCAUX

Les co-propriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

ARTICLE 56.

Les caves ne pourront être la propriété que des co-propriétaires de l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble. Mais les garages pourront être aliénés ou loués à un tiers, non propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

ARTICLE 55.

Les baux consentis par les propriétaires et usagers devront contenir également l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de co-propriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés. Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques

ARTICLE 54.

clusion de ceux qui actionnent les ascenseurs, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage général, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

Depuis
1924

boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il occupe, ces inscriptions seront d'un modèle uniforme.

ARTICLE 59.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, ou incommodes. Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il se soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition. Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé. Toutefois, le propriétaire pourra posséder cent litres de combustibles en réserve. Il devra prendre toutes mesures en vue d'éviter que la présence de ce combustible ou le fonctionnement du brûleur ne répandent des odeurs désagréables. Cette réserve ne pourra être stockée que dans un garage.

SECTION VI. - CONCIERGE ET GERANT

ARTICLE 60.

Le premier secrétaire comptable de l'immeuble sera nommé par la société Unbeltra pour une durée de deux ans. Le premier concierge sera choisi par la même. Le concierge est payé mensuellement par le secrétaire comptable, qui peut le révoquer avec l'accord du conseil de gérance.

ARTICLE 61

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. Il devra notamment :

- 1) tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, trottoirs et cours;
- 2) évacuer les ordures ménagères;
- 3) recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants;
- 4) fermer la porte d'entrée à partir de dix heures du soir et l'ouvrir sur demande après cette heure;
- 5) laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer;
- 6) surveiller et entretenir le chauffage central;
- 7) faire les petites réparations à l'ascenseur et entretenir celui-ci suivant les indications qui lui seront données;
- 8) surveiller les allées et venues dans l'immeuble;
- 9) en général, faire tout ce que le conseil de gérance lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

ARTICLE 62

Le concierge sera logé, chauffé dans les locaux prévus à cet effet, et à frais communs. Son salaire éventuel sera fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune. Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du secrétaire comptable.

ARTICLE 63

Le secrétaire comptable sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée des co-propriétaires le décide. A son défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée. Le concierge ne pourra pas s'occuper du ménage des

Il veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts et canalisations. Il instruit les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques, il fera rapport à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

ARTICLE 68

Le secrétaire comptable présente ses comptes annuellement à l'assemblée générale. Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier. Une provision sera versée au conseil de gérance par les co-propriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fond de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui de viendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fond de réserve en attendant son utilisation.

Le secrétaire comptable a le droit de réclamer le paiement des provisions, déduites par l'assemblée générale des co-propriétaires? Si un des co-propriétaires s'obstinaît à ne pas verser la provision au secrétaire comptable, le co-propriétaire en défaut serait passible de plein droit et après mise en demeure par lettre recommandée du conseil de gérance, d'une amende de cent francs par infraction, laquelle amende sera versée au fond de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, pour suites et diligences du conseil de gérance, au nom de tous les co-propriétaires; le conseil de gérance a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction. Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le secrétaire comptable s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra justifier de cet accord vis à vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêts au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale durant la carence du défaillant, les autres co-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 à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le secrétaire comptable est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues. Le secrétaire comptable, à cet effet, de plein droit entière délégation et s'opposera 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 quittances par le gérant.

ARTICLE 69

Le secrétaire comptable est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

SECTION VIII - CHARGES COMMUNES

ARTICLE 70

De même que les charges d'entretien et de réparations des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes, ainsi qu'il est dit aux articles vingt huit et suivants. Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que de l'accord unanime des co-propriétaires.

SECTION IX. - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En cas de désaccord avec les co-propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux, et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre, à nommer de commun accord, et à défaut d'accord à nommer à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage, à la majorité des deux tiers des voix. Les mandats de paiement des provisions et sommes dues, pour les dépenses communes, sont soumises aux tribunaux compétents. Il en sera imprimé ou polycopié des exemplaires qui seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera

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

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous 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 co-propriété, et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire occupants ou titulaires d'un droit quelconque d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter et en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction, dans le ressort du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, faute de quoi de domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même, loge du concierge.

Plus, l'organ et de m...
not
DE

Deuxième et
Deuxième note
not

Signé une variété "à Namur le huit juin mil neuf cent septante deux.

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

[Handwritten signature]

Enregistré à NAMUR I

le quatre juin 1900 septante deux

Vol. 168. F. 48. C. 76, n. 151. 1888. 1889. 1890.

Reçu cent cinquante francs

150

Le Receveur.

[Handwritten signature]

KIRFEL

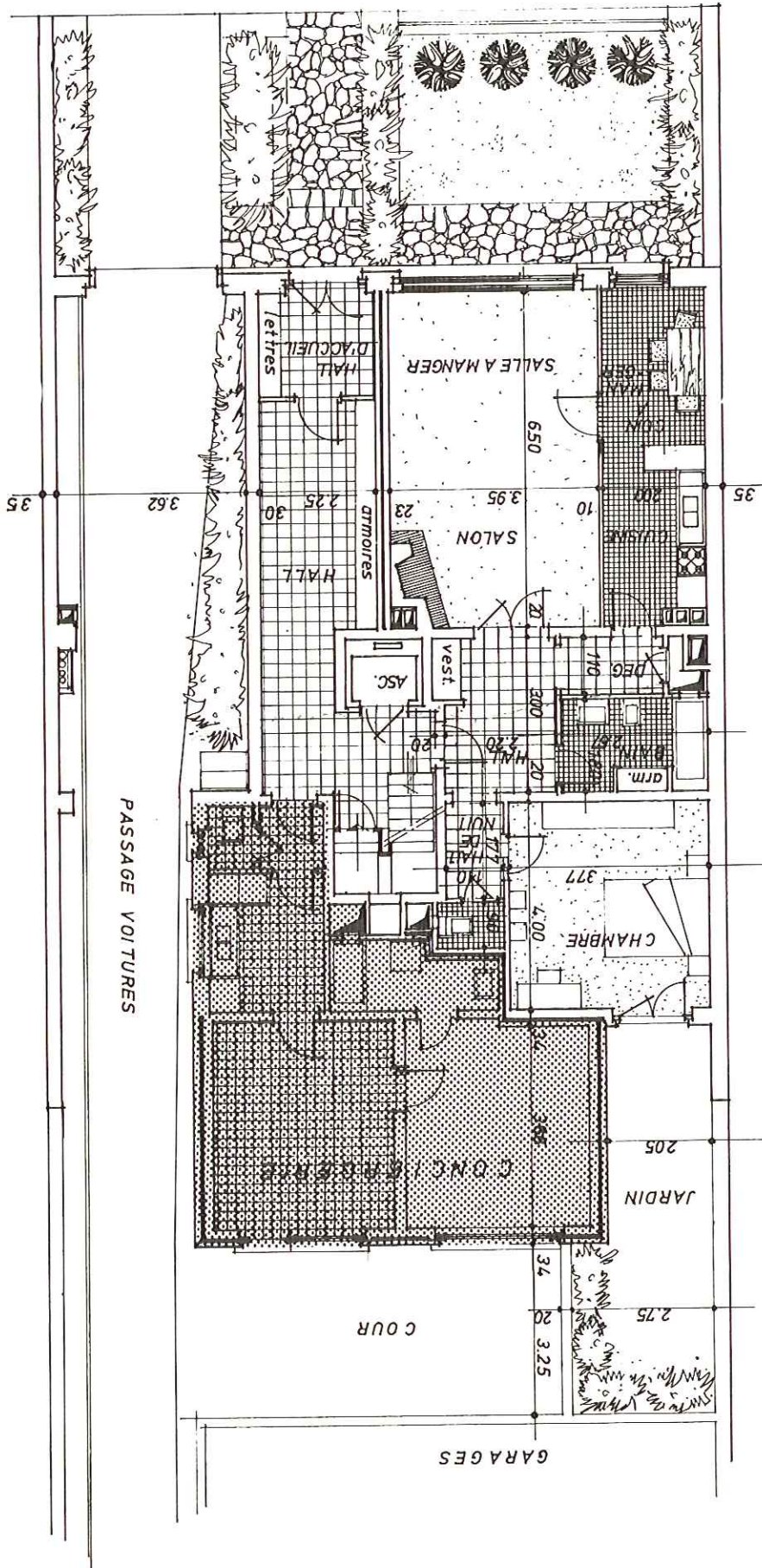
Pour expedition conforme

[Handwritten signature]

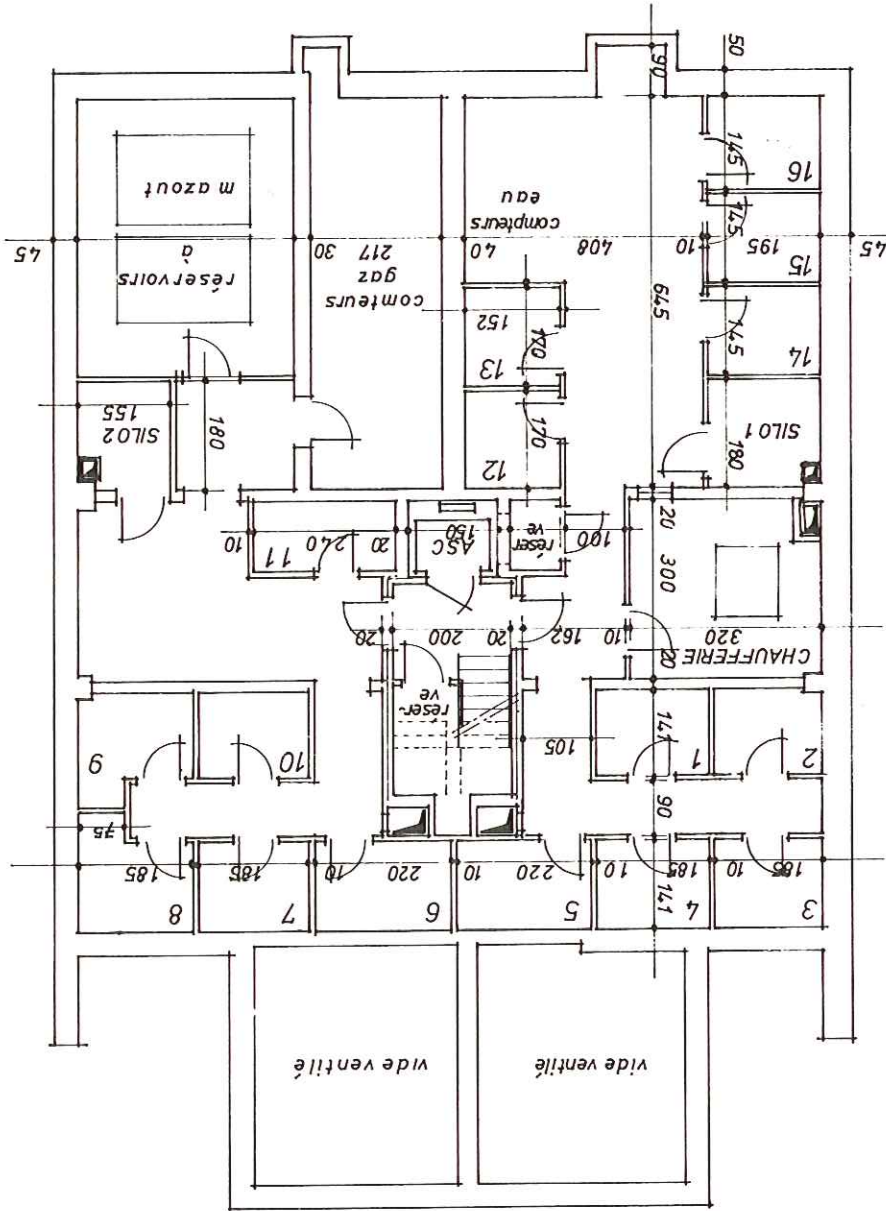


rez de chaussée

LA BELLE ARCHE



L'ARCHITECTE RAY GAUL
NAMUR TEL 081.217.97
PROMOTEUR-CONSTRUCTEUR
S.A. EN BELGE
FLAWINNE TEL.081.723.60



le sous-sol

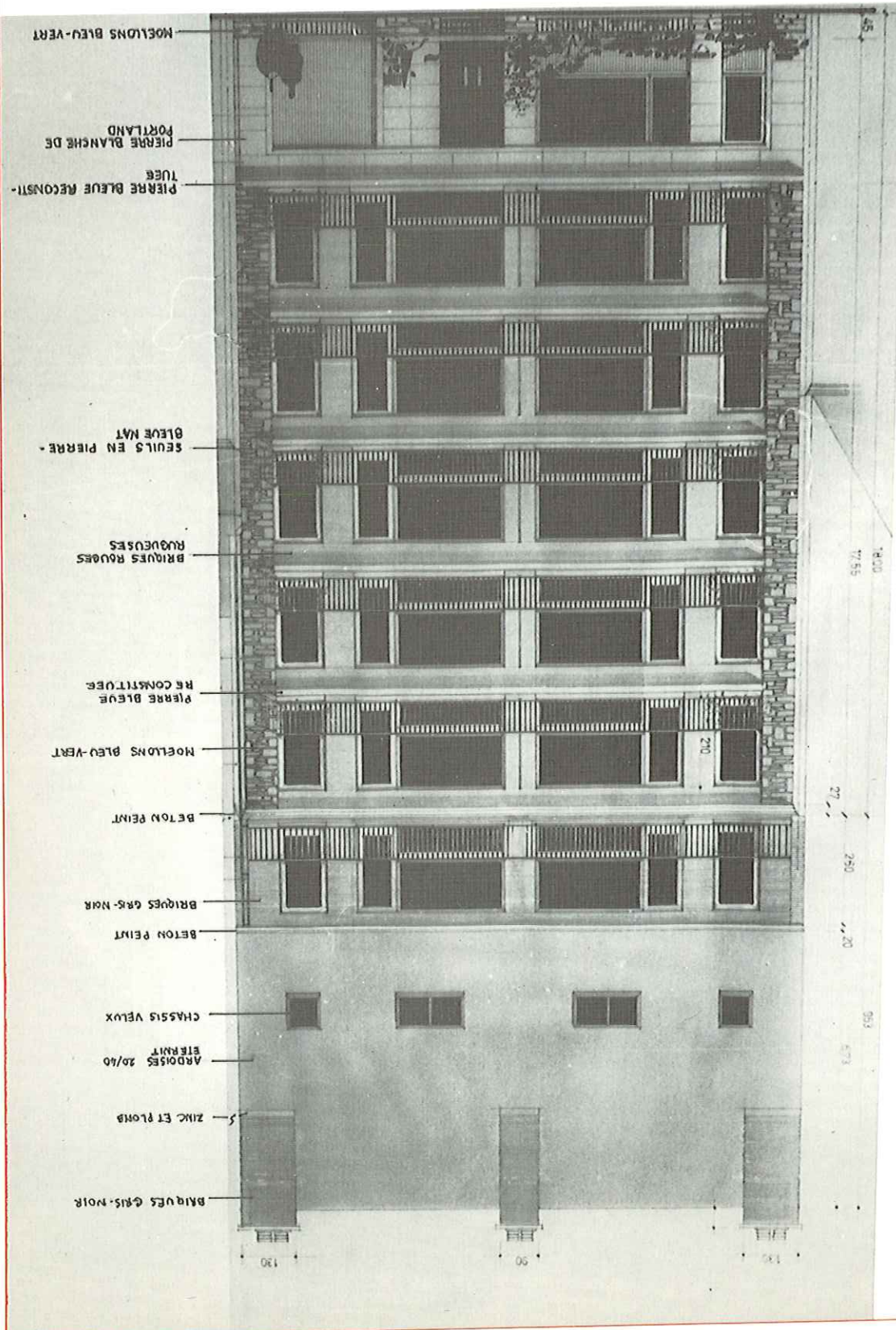
LA BELLE ARCHE

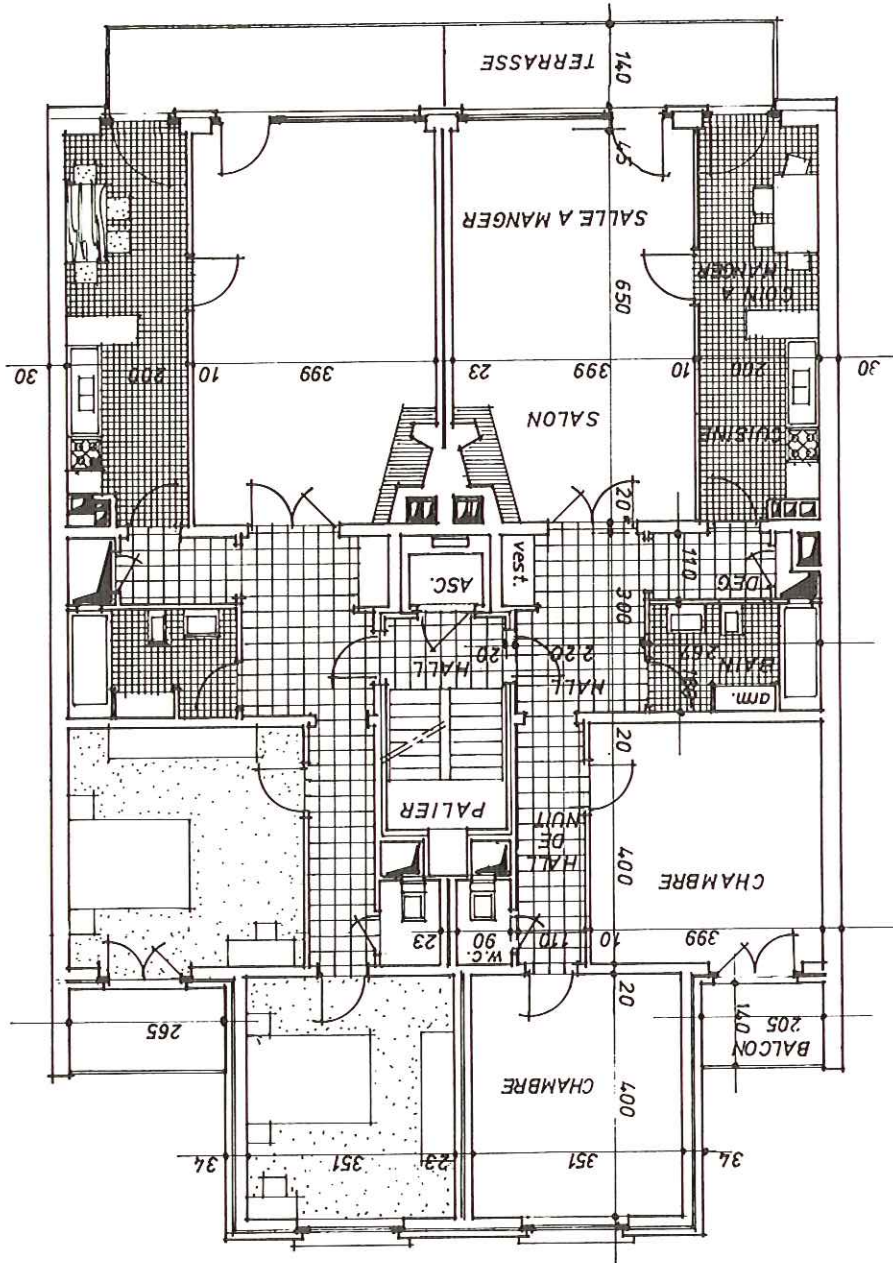
L'ARCHITECTE RAY GAUL
 NAMUR TEL.081 217 97
 PROMOTEUR-CONSTRUCTEUR
 S. A. E N B E L T R A
 FLAWINNE TEL.081.723 60

la façade

LA BELLE ARCHE

L'ARCHITECTE RAY GAUL
NAMUR TEL. 081.21.79.7
PROMOTEUR-CONSTRUCTEUR
S.A. EN BELTRA
FLAWINNE TEL. 081.223.60



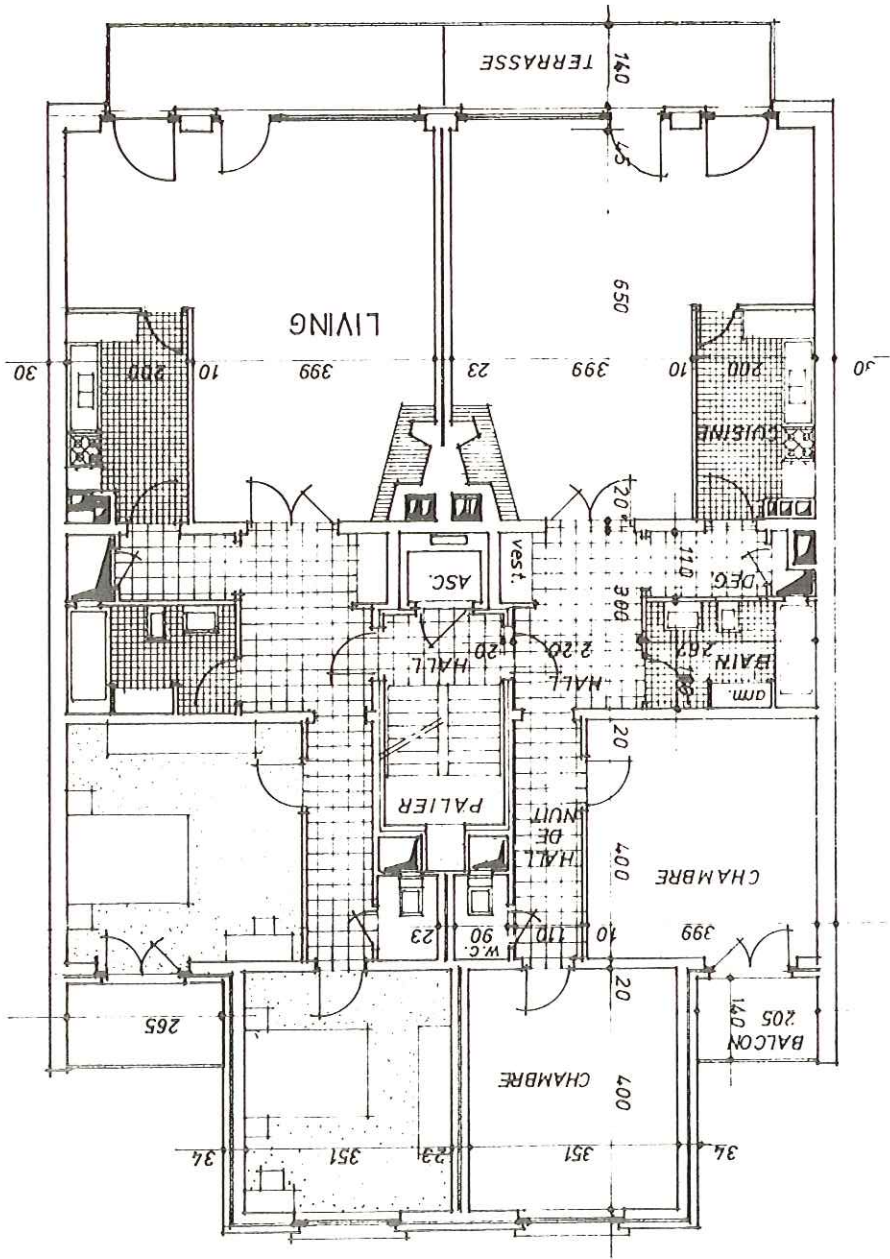


les étages

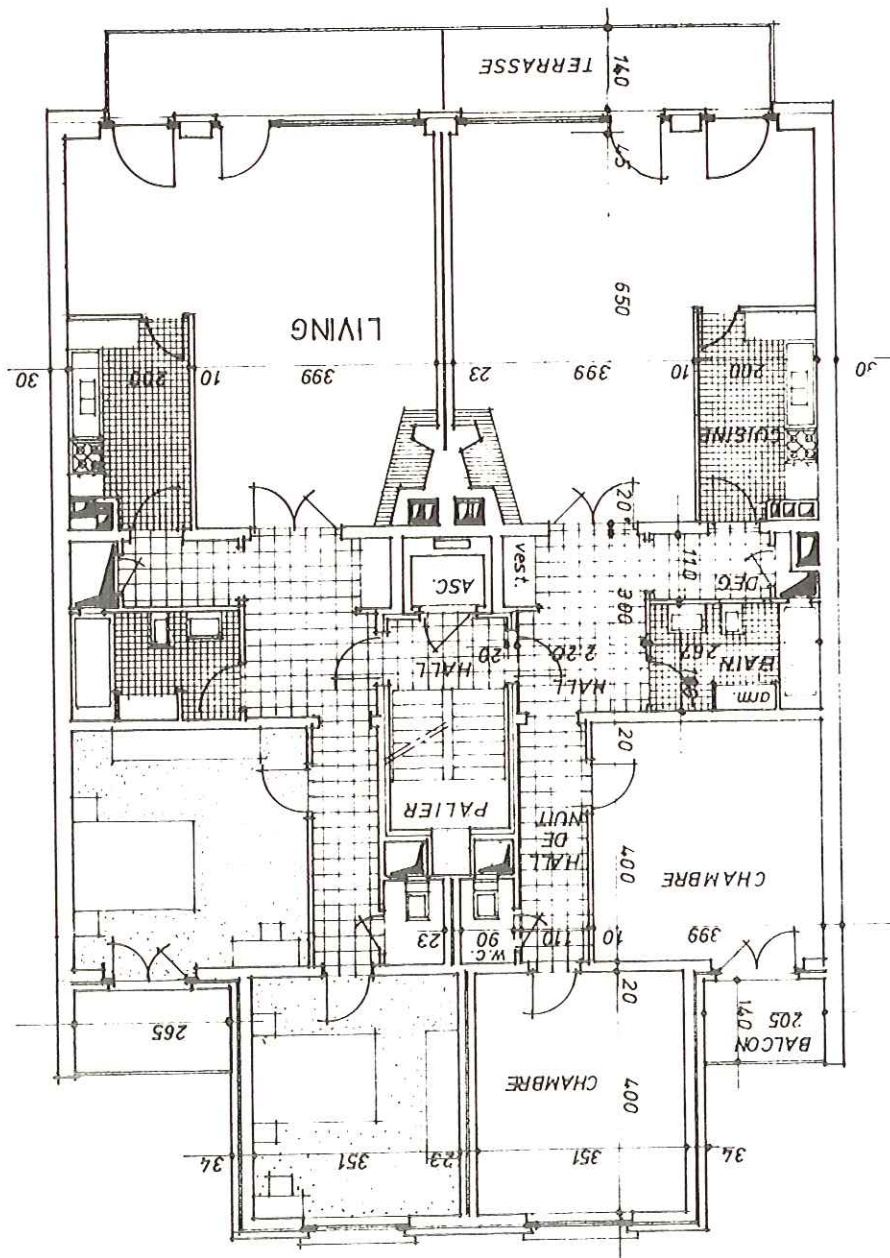
LA BELLE ARCHE

L'ARCHITECTE RAY GAUL
NAMUR TEL 081.217 97
PROMOTEUR-CONSTRUCTEUR
S. A. E N B E L T R A
FLAWINNE TEL. 081.723.60

LA BELLE ARCHE
les étages
variante living



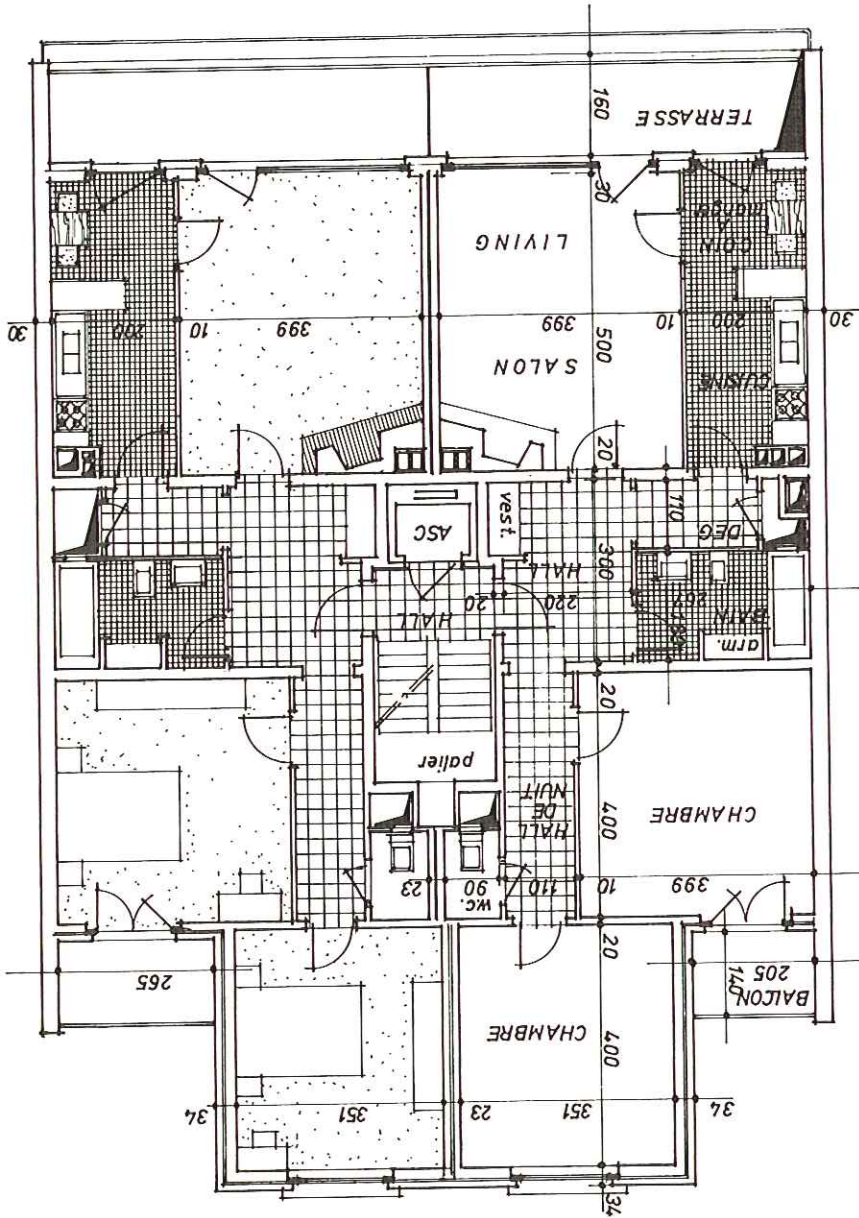
L'ARCHITECTE RAY GAUL
NAMUR TEL 081.217 97
PROMOTEUR-CONSTRUCTEUR
S. A. E N B E L T R A
FLAWINNE TEL. 081.723.60



variante living
les étages

LA BELLE ARCHE

L'ARCHITECTE RAY GAUL
 NAMUR TEL 081.217 97
 S. A. E N B E L T R A
 FLAWINNE TEL. 081.723.60



le 6^e étage

LA
BELLE
ARCHE

L'ARCHITECTE RAY GAUL
NAMUR TEL 081.217.97
PROMOTEUR - CONSTRUCTEUR
S.A. E N B E L T R A
FLAWINNE TEL. 081.723.60

