Acte de Base
28 Mai 1965
N°13870

F 098502

premier feuillet.

L'an mil neuf cent soixante-cinq,le vingt-huit Mai en l'Etude.

Pardevant Maitre Etienne DESGAIN,Notaire à Charler

Ont comparu:

A.Monsieur Edmond-Victor-Charles-Alphonse-Marie de BUSSCHERE,Docteur en Droit,né à Gand,le vingt-neuf décembre mil huit cent quatre-vingt-huit,veuf de dame Anne-Marie DELBRUYERE,demeurant à Mont-sur-Marchienne,Avenue Pastur,N°400.

B.I.Madame Marie-Rose-Emilie-Caroline-Ghislaine de BUSSCHERE,sans profession,née à Charleroi le vingt-deux mars mil neuf cent vingt-deux et son époux qui l'assiste et autorise Monsieur Maurice-Edouard-Joseph MISONNE,Docteur en Droit,né à Gilly,le vingt-un septembre mil neuf cent douze,demeurant ensemble à Charleroi,Boulevard Tirou,N°88.

2.Monsieur Emile-Jules-Léon-Emmanuel-Ghislain de BUSSCHERE,Agronome,né à Charleroi,le sept février mil neuf cent vingt-cinq,domicilié à Gérin.

3.Madame Lucienne-Juliette-Alberte-Marie-Ghislaine de BUSSCHERE,sans profession,née à Mont-sur-Marchienne,le vingt-un avril mil neuf cent vingt-sept et son époux qui l'assiste et autorise Monsieur Louis-Clément-Victor-Ghislain GILLET,Agronome,né à Donstiennes le cinq juin mil neuf cent vingt-quatre,demeurant à Donstiennes.

4.Monsieur Albert-Victor-Elie-Joseph-Ghislain de BUSSCHERE,Diplomé en constructions civiles,né à Charleroi,le vingt-sept novembre mil neuf cent vingt-neuf, domicilié à Gérin.

D'une part.

5.Monsieur Marcel DRAYE,Entrepreneur,né à Montigni-sur-Sambre,le huit septembre mil neuf cent onze,demeurant à Mont-sur-Marchienne,Rue de Marcinelle,N°28.

D'autre part.

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

Les comparants d'une part sont propriétaire du bien suivant:

Communes de Marcinelle et de Mont-sur-Marchienne.

Un terrain à bâtir d'une contenance de un are quinze centiares quinze décimètres carrés,cadastrée section A partie du N°181K10 sur la commune de Mont-sur-Marchienne et d'une contenance de douze ares trente-quatre centiares nonante-huit décimètres carrés,cadastrée section B,partie du N°338i2 sur la commune de Marcinelle,tenant à l'Avenue Elisabeth,à Nisot,à Istasse,à Wauthier,à Lemmens, à Pieroux et à De Busschère.

Plan.

Tel que ce terrain figure et est délimité en un plan qui demeurera ci-annexé,dressé le vingt-deux mai mil neuf cent soixante-trois par Monsieur Jules Decoeur géomètre à Marcinelle.

Titre de propriété.

Ce bien a été acquis avec d'autre par Madame Anne-Marie Delbruyère épouse de Monsieur Edmond de Busschère de Mont-sur-Marchienne,aux termes d'un acte de partage avenu devant Maitre Jean Van Drooghenbroeck,Notaire à Charleroi,le trente mai mil neuf cent trente-quatre.

Madame Anne-Marie Delbruyère est décédée à Mont-sur-Marchienne,le vingt-cinq janvier mil neuf cent soixante-deux,laissant sa succession à ses quatre enfants,comparants sous lettre B sous réserve de moitié en usufruit revenant à son époux survivant le dit Monsieur Edmond de Busschère,au termes de son contrat de mariage avenu devant Maitre Bodson,Notaire à Charleroi,le vingt-sept mai mil neuf cent vingt.

Conventions.

I.Cet exposé terminé,les comparants d'une part ont déclaré renoncer purement et simplement au profit de Monsieur Marcel DRAYE,comparant d'autre part..... au droit d'accession leur revenanten vertu des articles 546 et 551 et suivants du Code Civil sur les constructions,plantations et ouvrages que le comparant d'autre part à l'intention de faire établirsur le bien prédécrit et l'autoriser à construire sur ce bien un complexe immobilier à usage d'appartements,remises et garages,soumis au régime de la copropriété et qui sera ou restera la propriété de M.Marcel DRAYE.... ou deviendra pour tout ou partie celle de tiers à son choix.

Les comparants d'une part autorisent le comparant d'autre part à renoncer pour tout ou partie au profit de telles personnes à choisir par lui et notamment au profit des futurs constructeurs ou acquéreurs de locaux privatifs,dans le complexe immobilier dont question,au bénéfice total ou partiel des droits qui lui sont ici conférés,étant spécifié que les clauses,conditions spéciales et servitudes grevant le bien dont question,bien connues du comparant d'autre part,ainsi que toutes les dispositions légales ou règlementaires édictées ou à édicter en la matière devront être respectées.

Toutes les contributions,taxes et impositions quelconques auxquelles donneront lieu les dites constructions,seront à charge exclusive de ou des propriétaires de celles-ci.

La présente autorisation de bâtir n'engage en aucune façon la responsabilité des comparants d'une part,propriétaire du sol,à l'occasion de la construction envisagée,celle-ci étant de plein droit aux risques et périls du comparant d'autre part qui devra faire vider toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet de cette construction,sans l'intervention des comparants d'une part et supporter toutes condamnations qui pourraient être prononcées,même si elles l'étaient contre les propriétaires du fonds à raison de cette qualité,un recours étant réservé à ceux-ci par la présente convention.

Le fait que Monsieur Marcel DRAYE.....agit pour son compte personnel ou pour compte de tiers ou qu'il renonce ou non ainsi qu'il y a été autorisé ci-dessus,au profit de quiconque à tout ou partie des droits qui lui sont cédés,ne constitue pas novation et ne le dégagera pas de ses obligations vis-à-vis des comparants d'une part,propriétaires du sol.

Le comparant d'autre part demeurera solidairement et indivisiblement tenu avec les tiers dont question.

Les présentes ne constituent pas,dans l'intention des parties,un bail en superficie et ne peut,par conséquent,pas être considéré comme une simple concession temporaire.

La propriété des matériaux sera transférée aux acquéreurs(par vente ou échange)et le cas échéant,aux maitres de l'ouvrage,dès leur incorporation au sol.Cependar tous risques de détériorations,de destructions ou de pei tes totales ou partielles dues ou non à la faute du com parant d'autre part,seront à sa charge jusqu'à la réception définitive:~~la=susdite~~ le susdit comparant d'autre part ne pourra s'en prévaloir pour demander larésiliation du contrat.

II.Les comparants d'une part ainsi que le comparant d'autre part ont conçu le projet d'édifier sur le terrain prédécrit un immeuble à usage d'appartements,de remises et de garages,dénommé"Résidence l'Etoile"

La réalisation des plans a été confiée à Monsieur Georges DRAYE,Ingénieur Civil,Architecte demeurant à Mont-sur-Marchienne,Rue Jules Bordet,N°25.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des services publics compétents en matière de bâtisse.L'autorisation de bâtir a été accordée par le service des bâtisses de la Commune de Marcinelle,le vingt avril mil neuf cent soixante-deux.

L'entreprise du gros oeuvre sera exécutée par le comparant d'autre part.

Désirant opérer la division horizontale de la propriété,les comparants d'une part et le comparant d'autre part,ont décidé de placer l'immeuble à appartements multiples à usage d'appartements,remises et garages dont s'agit sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

Acte de base.

Les comparants d'une part et le comparant d'autre part nous ont ensuite requis d'acter authentiquement leur volonté de placer l'immeuble à appartements multiples dont s'agit sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre,formant l'article 577 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:

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

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires:ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription à la conservation des hypothèques.

2)Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaired'undroit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble:il est sus

BELGIQUE 50 F. BELGIE

F0098504

deuxième feuillet

ceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

Les comparants nous ont remis pour être déposés au rang de nos minutes,les documents suivants:

1)Annexe I.Phases de réalisation et description du bâtiment.

2)Annexe II,les divers plans.

Première pièce:plan sous-sol.

Deuxième pièce:plan rez-de-chaussée.

Troisièmepièce:plan étage type.

Quatrième pièce:Plan coupe.

Cinquième pièce:Plan façade latérale.

Sixième pièce:Plan façade sud.

3)Annexe III.Le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise avec description des travaux et des matériaux mis en oeuvre.

4)Annexe IV.Le règlement de copropriété.

5)Annexe V.Le tableau de répartition des quotités dans le terrain et les parties communes.

Ces documents forment ensemble l'acte de base de l'immeuble à appartements multiples dont s'agit.

Ils se complètent et forment un tout:ils doivent se lire et s'interprèter les uns en fonctions des autres

En conséquence,ces documents demeureront ci-annexés 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 les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

Déclaration de division de l'immeuble.

Les comparants d'une part et d'autre part déclarent opérer la division de l'immeuble par appartements,remises ~~redux~~,garages et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté actée au présent acte crée,dès ce moment,les appartements,les remises,garages et les autres locaux privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entrevifs oùà cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces appartements,de ces remises,de ces garages et chaque local privatif comporte:

A.Une partie en propriété privative et exclusive.

B.Un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble,lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un appartement,d'une remise,d'un garage ou l'un local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la foisde la partie privativeet des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un appartement,une remise,un garage ou un local privatif grève à la fois la partie en propriété privative et explusive et les quotités dansles parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création de ces appartements,remises,garages et locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en dix/millièmes elles sont en copropriété et indivision forcée.

Les appartements,remises,garages et locaux privatif

septième pièce:plan
façade arrière.
Renvoi approuvé.

B. H.R.H.

s propriétaires du
l déclarent par les
ésentes expressément
e dans l'hypothèse
le constructeur ob-
endrait ultérieure-
nt l'autorisation
bâtir ou d'aména-
r différemment un
plusieurs étages
pplémentaires,ils
noncent dès mainte-
nt à revendiquer
oique ce soit tant
constructeur qu'aux
quéreurs d'apparte-
nts.
nvoi approuvé.

B. H.R.H.

Enregistré à Charleroi III, le 8 Janvier 1965
vol. 551 f° 32 case 1 Rôles grat. sans
Reçu : Cent francs
Le Receveur,
GUILLAUME

figurent et sont décrits aux plans et autres documents annexés au présent acte, lesquels déterminent les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

Réserve de mitoyenneté.

Le comparant d'autre part se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune, des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre au comparant d'autre part de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, le comparant d'autre part a le droit de procéder seul au mesurage, à l'estimation et au transfert deces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour le comparant d'autre part, ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devraient prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seraient requis, sous peine de dommages-intérêts.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite pour les comparants d'une part en la demeure de Monsieur Edmond de Busschère et pour le comparant d'autre part en sa demeure.

Frais.

Les frais de l'acte de base constituent un premier frais commun et devront être payés et supportés par les acquéreurs respectifs proportionnellement aux quotités indivises.

Identification.

Le Notaire soussigné certifie l'identité des comparants au vu de documents officiels lui produits.

Contrairement à ce que dessus, M. Emile de Busschère ne comparait pas aux présentes, il est ici représenté par son père M. Edmond de Busschère, en vertu d'un mandat avenu devant Me Houyet, Notaire à Dinant, le trente-un août mil neuf cent cinquante-cinq, dont expédition est demeurée annexée à un acte avenu devant le Notaire soussigné le dix décembre mil neuf cent cinquante-cinq et transcrite avec lui au premier bureau des hypothèques à Charleroi, le trois janvier suivant, volume 3625, N°8.....DONT ACTE.

Lecture faite les contractants ont signé avec le Notaire.

L. de Busschere
H. A. Misonne
Mauvais renvoi
H. de Busschère

L. Gillet

t au cas de prédécès
e ce dernier, au domi-
ile de Monsieur Mau-
ice Misonne.
Renvoi approuvé.

H. A. H.

Approuvé trois mots
rayés nuls.

H. A. H.

REAU D'ÉTUDES ET D'ARCHITECTURE
GES DRAYE, INGÉNIEUR CIVIL ARCHITECTE U. I. Lv. - Ht 871, 25, RUE JULES BORDET, MONT-SUR-MARCHIENNE, TÉL. 36.61.4

Tableau de répartition en dix-millièmes.

I- Logements et remises.

	tranches I+2+3			tranche I			
	9I63/I0000 terrain			9I65/I0000 terrain			
	nbre.	Ter.	ch.	nbre.	Ter.	ch.	prix.
Ap. I	I	38I,42	4I6	I	966,50	I050	33473
Ap. 2	I	I94,08	2I2	-	-	-	I7033
Ap.3	I	404,35	44I	-	-	-	35486
Ap. 4	I	I7I,75	I87	-	-	-	I5073
Ap. type I	5	309,42	338	5	784,28	856	27I54
2	5	337,50	368	5	855,42	934	296I6
3	5	348,29	404	-	-	-	30565
4	5	404,35	44I	-	-	-	35486
5	5	I94,08	I88	-	-	-	I7032
R.I	I	I2,I5	I4	-	-	-	I066
2	I	I4,85	I7	-	-	-	I303
3	I	I6,20	I8	-	-	-	I42I

2- Garages.	837/I0000 terrain			835/I0000 terrain			
G. I et 2	2	3I,68	379	2	I0I,3I	I2I3	2780
G. 3 à 7	5	37,43	448	I	III,43	I334	3284
G.8	I	5I,25	6I2	I	I54,72	I852	4497
G.9	I	35,40	420	-	-	-	3I06
G.I0	I	82,92	988	-	-	-	7277
P.I à I0	I0	25,57	305	3	70,9I	850	2244
P. II à I6	6	26,87	322	2	76,75	9I9	2358

Les 837/I0000 terrain des garages seront redistribués en tenant compte de la répartition définitive du sol après choix des acquéreurs.

VIII.

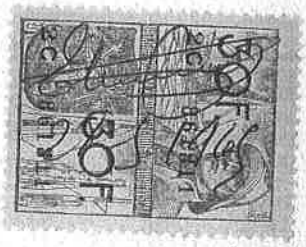
Les charges relatives au fonctionnement des garages seront réparties entre les acquéreurs de garage proportionnellement à leur dix millièmes de charge renseignés "ch." au tableau ci-dessus.
Les charges rélatives au fonctionnement du bâtiment des logements et remises seront réparties entre les acquéreurs de logement et remise proportionnellement à leur dix millièmes de charge renseignés "ch." au tableau ci-dessus.

Signé "ne varietur" pour être annexé à un acte de bail reçu devant Me Etienne Desgain, notaire à Charleroi, le vingt-huit mai mil neuf cent soixante-cinq.

L. de Busscher
H. R. Hisonne

H. de Busscher

L. G. Gillet



Enregistré à Charleroi III, le 8 Juin 1965
vol. 17 f° 29 case un Reçu sept francs
Reçu : Cent francs
100,- fr Le Receveur,

DUMONT

Résidence"l'L'ETOILE".

Phases de réalisation.

Le complexe immobilier sera réalisé en trois tranches successives.

Ière tranche:le volume de bâtiment à usage de logements comprenant les appartements dénommés Ap.I,type I et type 2.
les sous-sols correspondants.

2ème tranche: les garages.

3ème tranche: le volume de bâtiment à usage de logements comprenant les appartements dénommés Ap.2,Ap.3,Ap.4, type 3,type 4 et Type 5.

à chacune de ces tranches de travaux correspond un bâtiment comprenant un équipement complet de service.

Description du bâtiment.

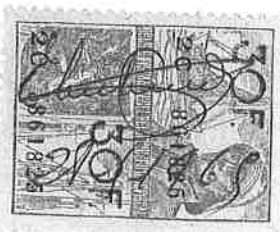
L'immeuble"Résidence Etoile"sera créé comme dit ci-avant en trois tranches.

Ière tranche:comprend:une avant cour-un sous-sol-un rez de chaussée-cinq étages-une gaine des circulations verticales.

a)Rez-de-Chaussée: I-un hall d'entrée avec départ de l'escalier et de l'ascenceur vers les étages et le sous-sol-accès vers la terrasse,établie sur la toiture des garages de la tranche 2.
Boites aux lettres-parlophone.
2.un appartement privatif-trois chambres à coucher;marqué Ap.I(voir en plus descriptio des appartements type).

b)Sous-sol: I - couloir de circulation.
2 - un local ou seront logés les compteurs généraux
3 - un local pour transformateur.
4 - une remise à poubelles.
5 - un silo à détritus.
6 - douze remises privatives.,appelées aussi"Caves".
7 - un accès vers les garages.
8 - un caniveau horizontal de canalisation.

c)Gaine des circulations verticales: prenant naissance au sous-sol et conduisant au sommet de l'immeuble comprend
I - un puits situé derrière la cage d'ascenceur p le passage des canalications alimentant les a partements en eau-gaz-électricité-téléphone.
un accès à l'intérieur de ce puits est créé a droit de chaque palier intermédiaire de l'esc lier conduisant de la cave aux différents niveaux d'appartements.
2 - un escalier conduisant depuis les sous-sol jusqu'à la salle des machines de l'ascenceur située sur le toit.
3 - un ascenceur situé à l'intérieur d'une gaine en béton desservant le sous-sol,le rez-de-chaussée les cinq niveaux d'appartements.
4 - les paliers d'attente au droit de chaque niveau.
5 - la salle des machines située sur le toit.
6 - sur le dernier palier une porte d'accès à la toiture terrasse.



d)- Ier,2ème,3ème,4ème et 5ème niveau.

chaque niveau comprend à part les parties communes décrites

en c),deux appartements privatifs type I et type 2.
Ces appartements sont appelés n/I,n/2,ces indices désignant l'appartement type I ou 2 de l'étage n.
Chaque appartement comprend: un hall d'entrée.
un living.
une cuisine.
unvestiaire.
une salle de bain.
un local chaufferie.
deux chambres à coucher.
un W.C. lavatory.
une terrasse couverte.

e) - les cheminées,conduites de ventilation,les canalisations de décharges nécessaires au fonctionnement des installations.

Tranche II.-comprend le bâtiment des garages couvrant la totalité restante du terrain depuis la façade arrière du bâtiment de logement jusqu'à ses limites Est Nord et Ouest.

Il comprend: - un accès depuis le sous-sol du bâtiment.
des logements.
des circulations.
8 garages privatifs fermés situés en partie sous le bâtiment des logements
un garage privatif fermé à l'extrême nord de la parcelle.
un garage privatif fermé de grandes dimensions au coin des limites Nord et Ouest.
I6 emplacements privatifs de Parking
un emplacement de parkink-moto.
une rampe d'accès depuis la rue située le long de la façade latérale du bâtiment des logements.
un emplacement réservé au nettoyage des voitures.

La toiture de ce bâtiment est en partie aménagée en terrasse de jeux.

Tranche III : comprend: - une avant-cour,
un rez-de-chaussée.
un sous-sol.
cinq étages.
une gaine de circulation verticale.

a)-Rez-de-Chaussée : I - un hall d'entrée avec départ de l'escalier et de l'ascenceur vers les étages et le sous-sol-boites aux lettres et parlophone.

2 - Ap.2 - un local de sept mètres septante-cinq centimètres sur cinq mètres quatre-vingt-six centimètres qui sera équipé soit en"flat"ou annexé à l'appartement désigné Ap.4.Il comprend vide poubelle,ventillation,et tous conduits nécessaires en vue d'assurer chauffage électricité,téléphone,eau et décharges sanitaires.

3 - Ap.3 - un appartement comprenant en

plus des appartements type de la première tranche une troisième chambre à coucher.

4 - Ap.4 - un local de cinq mètres quatre-vingt-six centimètres sur six mètres quarante-deux centimètres équipable en"Flat"ou bureau suivant désidérata de l'acquéreur.

b)Sous-sol. I - un couloir de circulation.

2 - une remise à vélo et voiture d'enfant avec accès vers le couloir (I)et la rampe d'accès au bâtiment des garages.

3 - un local à usage de buanderie commune ouverte sur la remise à vélo;

4 - quatre remises à poubelles et silos à détritus logés le long du couloir (I)

5 - 26 remises privatives,appelées aussi"Caves"

6 - un accès vers les sous-sols de la tranche I

7 - un caniveau horizontal de canalisation.

c)Gaine de circulationsverticales:

voir description tranche I

d)Ier,2ème,3ème,4ème et 5ème niveau.

chaque niveau comprend,à part les parties communes décrites en c)3 appartements privatifs type 3,type 4 et type 5;ces appartements sont appelés n/3,n/4,n/5,ces indices désignant l'appartement type 3,4 ou 5 de l'étage n.

Description.

Appartement type 3: voir apartements types de la tranche I

type 4: voir Ap.3 ci-dessus.

type 5: voir Ap.2 ci-dessus-de plus ce local pourra être annexé à l'appartement type 3.

2ème dernier vol

e) Voir tranche I.

Signé " varietur"pour être annexé à un acte de base avenu devant Maitre Etienne DESGAIN,Notaire à Charleroi,le vingt-huit mai mil neuf cent soixante-cinq.

L. de Busscher

M. R. Hisonne

H. de Busscher

L. Gillet

Enregistré à Charleroi III, le 8 Juin 65

vol. 14 f° 8 Cinq deux fiches sans renvoi

Reçu : Cent francs

Le Receveur,

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Relatif à un immeuble à appartements multiples à ériger à MARCINELLE, avenue Elisabeth, dénommé Résidence "L'ETOIL

Chapitre I - EXPOSE GENERAL.

Article 1.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 5,7bis paragraphe un du Code Civil (Loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre), il est établi ainsi qu'il en le statut 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 r sulter 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'acco 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 partie et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règ ment d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'imme ble et au détail de la vie en commun, lequel règlement n' est pas de statut réel et est susceptible de modificatio dans les conditions qu'il détermine. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être i posées par les cédants du droit de propriété ou de jouis sance sur une partie de l'immeuble.

Article 3.

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

Chapitre II - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Section I- Co-propriété indivise et propriété privative.

Article 4.

Le présent statut concerne un immeuble à appartemen à cinq étages qui sera dénommé "Résidence l'Etoile"

L'immeuble comportera des parties dont chaque propr étaire aura la propriété privative et des parties commu nes dont la propriété appartiendra indivisément en co- propriété à tous les propriétaires, chacun pour une frac tion.

Les propriétés privatives sont dénommées "Apparte- ments", "Caves", "Garages", ou de façon générale "autre lo caux privatifs" ou "parties privatives".

Toutefois les pelouses faisant face aux appartemen 1 et 3 du rez de chaussée pourront être mises à la disp sition exclusive des propriétaires respectifs des dits partements pour autant qu'ils l'occupent eux mêmes, avec l'obligation de les entretenir à leurs frais et conform ment aux voeux de l'assemblée générale.

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

L'hypothèque de tous droits réels établis sur un a partement et autres parties privatives grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend com accessoires indispensables.

Article 8.

Chaque propriété privée comportera les parties con titutives de l'appartement et autres parties privatives l'exclusion des parties communes et notamment le planch ou le parquet ou revêtement, avec leur soutènement, le re tement des balcons dans la mesure où la jouissance en es privative, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les apparte ments et autres parties privatives, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements et partie privatives, les installations sanitaires et de chauffage particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnag et la décoration intérieure en résumé, tout ce qui se tro ve à l'intérieur des appartements et autres locaux priva tifs qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant ou même qui se trouve à l'extérieur de ces lo- caux mais sert à l'usage exclusif des dits locaux (exempl compteur particulier et canalisation particulière des ea gaz, électricité, téléphone) les énumérations ci-dessus fa tes étant énonciatives et non limitatives.

Article 9.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées pa le présent règlement 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 dis- position intérieure de ses locaux, mais sous sa responsa- bilité à l'égard des affaissements, dégradations et autre accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propr étaires.

Il est interdit de faire à l'intérieur des 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 ap- partements, sauf ce qui pourrait être prévu à l'acte de base.

Toutefois le ou les propriétaires de locaux contig
à un même étage peuvent changer à leur gré la distribut
de leurs locaux privatifs,à condition de répartir entre
les parties privatives ainsi constituées la totalité de
quotités dans les choses et les dépenses communes attri
buées aux dits locaux privatifs.

Tout travail de modification de composition des lo
caux privatifs entre propriétaires contigus se fera sou
la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les
noraires seront à charge des propriétaires intéressés.

Article 10.

Les travaux de modification aux choses communes ne
pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse
l'ensemble des copropriétaires les concernant,statuant
la majorité des trois/quarts des voix,sous la surveilla
de l'architecte de l'immeuble,aussi longtemps qu'il ser
en vie,dont les honoraires seront à charge de celui qui
fait exécuter les travaux.

Pour ces travaux,il sera fait appel,de préférence,
aux Entreprises DRAYE Marcel ou successeurs,pour autant
qu'elles existent encore à l'époque.

La vente de partie des locaux privatifs entre propr
taires contigus est autorisée,de même que l'échange des
caves entre propriétaires de l'immeuble.

Ces ventes ou échanges seront constatés par acte au
thentique soumis à transcription,le tout aux frais exclu
sifs des propriétaires intéressés.

Article 11.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l
immeuble,même s'il s'agit de choses privées,ne peut être
modifié que par décision de l'assemblée générale prise à
la majorité des trois/quarts des voix et avec l'accord d
l'architecte auteur des plans,aussi longtemps qu'il sera
en vie.En cas de décès de l'architecte,un nouvel archite
te sera désigné par l'assemblée générale à la majorité d
deux/tiers des voix.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des
appartements et autres locaux privatifs,des fenêtres,des
garde corps et de toutes les parties de l'immeuble visi-
bles de l'extérieur,et cela,même en ce qui concerne les
peintures.

Article 12.

Les propriétaires pourront établir des volets ou pe
siennes et rideaux,ils devront être de modèle agréé par
l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privé
de téléphonie sans fil,de radiodiffusion ou de télévisio
et en user suivant le règlement de police et de manière
ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeubl

Le téléphone peut être installé dans les appartemen
bureaux et autres locaux privatifs,aux frais,risques et
rils des propriétaires respectifs.

Les fils, accès et antennes ne pourront toutefois pa emprunter les façades de l'immeuble.

Il sera installé dans l'immeuble une ou des antenne collectives pour la téléphonie sans fil et pour la télév sion et des tubes spéciaux pour le téléphone. Les copropr taires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toutes installations privées du même genre.

Article 13.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'Assem- blée générale statuant à la simple majorité des voix, à p tiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire munique les locaux dont il est propriétaire avec les ma sons voisines contigues à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeub L'assemblée générale pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

La même autorisation pourra être donnée à des locat res si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adh sion.

Section II - Service et administration de l'immeub

Article 14.

Il est fait appel par l'assemblée générale des copr priétaires au service d'un gérant ou syndic, choisi ou no parmi les copropriétaires; il est chargé de la surveillan générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des r parations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétai du plus grand nombre de dix-millièmes en fait les foncti en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au pl agé. Le premier gérant sera désigné par le constructeur o son mandataire pour une période de un an, afin d'éviter d difficultés dues à l'incompétence éventuelle du gérant. Il entrera en fonctions dès que le président des copropr taires sera nommé; sa rémunération sera de un franc cinqu te centimes par dix-millièmes pour cette première année.

Article 15.

L'assemblée générale des copropriétaires est souve- raine-maîtresse de l'administration de l'immeuble en tan qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 16.

L'assemblée générale n'est valablement constituée q si tous les copropriétaires ou leurs ayants droit sont p sents ou représentés comme il sera dit ci-après, ou auron été dument convoqués.

L'assemblée oblige par ses délibérations et décisio tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents ou représentés ou non.

Article 17.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération carolorégienne, aux jou

heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, jours, heure et lieu seront constants d'année en année.

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

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins vingt cinq pour cent des dix-millièmes afférents à l'immeuble.

Toutefois, ces assemblées extraordinaires doivent, sauf urgence, être évitées pendant les mois de juillet et août ainsi qu'entre le 20 décembre et le 5 janvier et durant les 10 jours précédant ou suivant Paques.

En cas de décès, démission du gérant ou d'absence ou d'inaction de celui ci dans les quinze jours de la demande de convocation qui lui serait valablement adressée par lettre recommandée, l'assemblée sera convoquée valablement par les copropriétaires qui l'ont demandée ou par l'un d'entre eux.

Dans tous les cas, la convocation indiquera le jour, l'heure et le lieu de la réunion, en respectant les formes et délais prescrits ci-après.

Au cas où le gérant défaillant ne serait pas l'un des copropriétaires, il devra être également convoqué dans les mêmes formes et délais.

Article 18.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier dans le même délai.

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations soient faites par simple lettres non recommandées à la poste.

Dans tous les cas, si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière, avec même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée.

Article 19.-

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque; tous les points à l'ordre du jour doivent être indigués une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers", à moins qu'il ne s'agisse de choses de très minime importance.

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

Il est loisible aux membres de l'assemblée de dis-
cuter au sujet de toutes autres questions,mais il ne p
être pris en suite de ces discussions aucune délibérati
ayant force obligatoire.

Article 20.

L'assemblée générale se compose de tous les coprop
étaires,quel que soit le nombre,de dix-millièmes possé
par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires,il s
ra néanmoins convoqué aux assemblées générales,mais il
sistera avec voix consultative seulement et non délibé
tive.

Toutefois,s'il avait reçu mandat de copropriétaire
n'assistant pas à l'assemblée,le gérant serait tenu de
les représenter et d'y voter en leurs lieu et place,sel
leurs instructions écrites,qui resteront annexées au pr
cès verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant,nul ne peut représenter un
copropriétaire s'il n'est lui même copropriétaire ou si
ayant,sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou
de jouissance,il a reçu mandat d'un copropriétaire de p
ticiper aux assemblées générales et d'y voter en ses li
et place;aucune autre personne n'est admise à l'assembl
Toutefois,un copropriétaire marié peut être représenté
son conjoint.Ce mandat devra être écrit et stipuler exp
sément s'il est général ou s'il ne concerne que les dél
bérations relatives à certains objets qu'il déterminera

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

En cas de discussion entre un copropriétaire et so
mandataire au sujet de la portée du dit mandat,le droit
vote litigieux restera suspendu au regard des autres co
priétaires jusqu'à décision définitive.

Une procuration peut toujours servir pour la secon
assemblée qui devrait se tenir après une première n'aya
pu délibérer pour n'avoir pas été en nombre.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession
autre cause légale,la propriété d'une portion de l'imme
ble qui se trouvera appartenir à des copropriétaires in
vis,tant majeurs que mineurs ou incapables,soit à un us
fruitier et à un nu propriétaire,tous devront être conv
qués et auront le droit d'assister aux assemblées avec
voix consultative,mais ils devront élire un seul d'entr
eux comme représentant ayant voix délibérative et qui v
tera pour le compte de la collectivité.

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

Il ne pourra être émis aucun vote pour des parts i
divises relatives à un appartement,à un bureau ou à un
cal privatif.Les majorités ou l'unanimité sont comptées
sans avoir égard aux parts en question.

Article 21.

L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine la simple majorité des voix, son Président et deux asses-seurs; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de dix millièmes et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

Article 22.

Le bureau des assemblées est composé du Président assisté de deux assesseurs et, à défaut de ces derniers, du Président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de dix millièmes; le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Ce bureau porte également le nom de "Conseil de Gérance".

La première année à partir de la réception des bâtiments, l'architecte de l'immeuble fera partie de ce bureau avec voix consultative, de même que l'entrepreneur ayant construit le batiment ou son représentant.

Article 23.

huitième rôle

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par les membres du bureau. Elle est signée en outre par les propriétaires qui le désirent ou leurs représentants.

Article 24.

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

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

Article 25.

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de dix-millièmes.

Article 26.

Pour que les délibérations soient valables, l'Assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives plus de la moitié des copropriétaires, possédant plus de cinq mille/dix millièmes des voix. 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 valablement quel que so le nombre de dix millièmes présents ou représentés, sauf dans les cas où l'unanimité est requise.

Si lors d'une première assemblée générale, une propo sition requérant l'unanimité n'a pu être prise en raison l'absence de certains copropriétaires, une seconde assem- blée convoquée avec le même ordre du jour doit pouvoir dé cider valablement à l'unanimité de ses membres présents ou valablement représentés, les non présents étant réputés favorables à la proposition. L'ordre du jour de la seconde assemblée devra mentionner que les membres qui n'y serai- ent ni présents, ni représentés, seront réputés favorables à la proposition en discussion.

Article 27.-

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l' approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant d vra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaire le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifie ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en faisant leurs propositions.

Trimestriellement le gérant enverra aux copropriétai res leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du burea et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 28.

Les délibérations de l'assemblée générale sont const tées par les procès verbaux inscrits sur un registre spé- cial et signé par le Président, les assesseurs, le secrétai re et les copropriétaires qui en font la demande.

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

Des extraits de ce registre peuvent être délivrés au frais du demandeur, à tout copropriétaire ou tiers intéres sé par l'extrait demandé. Ces extraits sont signés par le gérant ou le président.

De plus, les délibérations sont constatées par actes notariés lorsque nécessité en est.

Section III - Répartition des charges et recettes communes.

Principe - Article 29.

Il existe des compteurs particuliers d'eau, de gaz, d' électricité pour chaque appartement ou autre partie priva tive et les parties communes.

La consommation individuelle de ces compteurs incom- be à chaque occupant et pour les parties communes à l'en semble des copropriétaires dans la proportion de leur par ticipation aux choses communes.

Pour donner à cette division en parties privatives et en parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux ;

1. à l'appartement et aux parties privatives dont il se réserve la propriété entière et exclusive;
2. aux quotités afférentes au même appartement et aux parties privatives dans les parties communes de l'immeuble

Cette cession est faite pour chacun à titre onéreux, moyennant la cession corrélative des droits des autres.

Article 5.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes attribués aux appartements et parties privatives 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 améliorations, embellissements ou autrement.

Article 6.

Un tableau descriptif de l'immeuble et un tableau indiquant les quotités des parties communes jointes à chacun des éléments privatifs de l'immeuble, figureront dans l'acte de base.

Les différents plans se rapportant à la construction seront également annexés au dit acte.

Article 7.

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment le terrain, les fondations, les grilles et murs de clotures et de refend, les ballustrades, appuis de balcons et fenêtres les balcons à l'exclusion de leur revêtement, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, balcons, fenêtres, les garde corps et cheminées, les canalisations et conduites de toutes natures, eau, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant des appartements, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements et locaux.

Les entrées avec leurs portes, les porches et halls d'entrée, les escaliers, les cages des escaliers, les paliers, couloirs et corridors des caves, les ascenseurs complets et leur machinerie, la buanderie collective, le garage pour vélos et voitures d'enfants, le revêtement de circulation de la toiture du batiment comprenant les garages, les pelouses, le toit surmontant l'immeuble, avec les descentes, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et l'usage.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de la ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépense commune.

Les ascenseurs, sous sols, garages et toutes les parties communes sont, du point de vue électricité, branchés sur un compteur particulier; la consommation de ce compteur incombe aux copropriétaires dans les proportions établies à l'article 32 ci-après.

Charges.- L'acheteur est dans la même situation que il faisait construire une maison sur son terrain. Il devra supporter :

1. La location et les ffais d'entretien des compteurs à eau, gaz et électricité, ainsi que les obligations imposé par les compagnies distributrices ou à leur défaut par le constructeur.

2. Les frais de contributions annuelles de voirie.

3. Les frais de copropriété et ce, dès la demande de réception formulée par Monsieur Marcel DRAYE individuellement à chaque copropriétaire, y compris les frais d'ascenseurs etc....

Contrat d'entretien.-

Les différents corps de métiers sont tenus à des garanties. Néanmoins certaines parties d'un immeuble sont sujettes à fonctionnement, donc entretien.

dixième rôle

C'est notamment le cas pour : ascenseurs, chauffage, plomberie, électricité, toiture etc...

L.B. H.A.H.

Le constructeur soumettra des contrats d'entretien aux copropriétaires. Il dégage sa responsabilité dans le cas où ces contrats d'entretien ne sont pas conclus avec les entrepreneurs désignés par lui même.

Garantie.

Les réceptions étant faites, les entrepreneurs tant du gros oeuvre que du parachèvement seront tenus des garantie suivantes pour ce qui concerne les vices cachés :

a) sol, gros oeuvre, toiture : dix ans.
b) pierres de revêtement : six ans.
c) chauffage : deux ans.
d) ascenseurs, plomberie, électricité et pavements thermoplastique : un an.
e) autres corps de métier : six mois.
f) vitrerie : aucune garantie.

Contributions : Article 30.

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées au tableau de répartition annexé à l'acte de base.

Le régime a un caractère forfaitaire et immuable pour toutes les dépenses, sans aucune exception autre que celles prévues ci-après pour les ascenseurs.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la demande de l'

entrepreneur de procéder à la réception.

Le chauffage central étant du type individuel électr que,il n'y a pas lieu de prendre des dispositions spécial à cet égard;les appareils de chauffage seront reliés au c teur particulier de l'appartement auxquels ils sont ra tachés.

Les frais d'entretien,de réparation et éventuellemen le renouvellement seront répartis entre les divers propriétaires proportionnellement au nombre de quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

L'assemblée générale peut à tout moment décider,à la majorité des trois-quarts des voix,le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux(eau,gaz,électricité) ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autre que celui prévu ci-avant/

Composition - Article 31.

Les charges communes comprennent notamment :

1.Le gaz,l'électricité et l'eau de la ville pour le service des parties communes.

2.La rétribution du gérant ou syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son concours.

3.Les frais d'achat,d'entretien,de réparation et de remplacement du mobilier commun.

4.Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant ou syndic.

5.Les frais d'achat de poubelles et des divers ustensiles nécessaires aux femmes d'ouvrage pour le nettoyage et l'entretien de la maison,et de façon générale,toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

6.Le salaire des femmes d'ouvrage.

Cette énumération est exemplative et non limitative.

Ascenseurs - Article 32.

Les frais afférents aux ascenseurs seront supportés par les copropriétaires de l'immeuble proportionnellement à leurs dix millièmes,sauf ce qui est prévu à l'article 40 ci-dessous.

Réparations - Article 33.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes,réparations indispensables mais non urgentes,réparations et travaux non indispensable

Article 34.- Réparations urgentes :

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

Article 35.- Réparations indispensables mais non urgentes. - Ces réparations sont décidées par les membres du bureau,le Président et les deux assesseurs qui forment ainsi le conseil de gérance.

Le conseil de gérance sera juge du point de savoir une réunion de l'Assemblée générale est nécessaire pour donner les travaux de cette catégorie.

Article 36.- Réparations et travaux non indispensa mais entrainant un agrément ou une amélioration :

Ces travaux devront être demandés par des propriét. res possèdant au moins un/quart des quotités indivises l'immeuble et devront être soumis par le gérant à une a blée générale extraordinaire.

Ces travaux devront obtenir de l'assemblée l'acqui cement d'au moins les trois-quarts des voix attribuées à ensemble des propriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être exécutés, malgré un avis défavorable de l'assemblée générale, par une majo té possèdant au moins les cinquante pour cent des voix c voquées à la condition que les propriétaires formant cet majorité s'engagent à supporter intégralement la dépense et qu'il n'en résulte aucun inconvénient pour les autres copropriétaires.

Article 37.

Les propriétaires doivent donner accès par leurs lo. caux privés pour toutes réparations, entretien et nettoya des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, ce accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre de chaque année.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur app tement ou locaux privatifs à un mandataire habitant l'imm ble ou l'agglomération carolorégienne dont le nom, l'adres se et le numéro de téléphone devront être connus du géran de manière à pouvoir accéder à l'appartement ou aux locau privatifs, si la chose est nécessaire.

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

Tous les copropriétaires ou occupants devront laisse établir les échaffaudages nécessaires pour tous travaux de peinture, recrépissage, réparation des façades, toitures terrasses et gouttières de l'immeuble.

Impots - Article 38.

A moins que les impots relatifs à l'immeuble ne soi- ent établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impots seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs dix-millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article 39.

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 copropriét

pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses comm
et sans préjudice au recours que les copropriétaires po
raient avoir contre celui dont la responsabilité perso
le est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 40.-

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

Recettes - article 41.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à
sor des parties communes, elles seront acquises à chaqu
propriétaire dans la proportion de ses droits dans les
ties communes, suivant les indications du tableau chiffr
ses droits en dix millièmes et annexé à l'acte de base.

Section IV.- Assurance et Reconstruction.

Article 42.

a) L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusi
des meubles, que des choses communes, sera faite à la mêm
compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins d
rant, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoqu
par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le re
cours éventuel des tiers, la perte des loyers, le recours
voisins de l'immeuble et les recours réciproques entre
copropriétaires, le tout aux sociétés d'assurances et po
les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

b) Les premières assurances seront contractées pour
dix ans, par l'entrepreneur ou son mandataire et les cop
priétaires seront tenus de reprendre les dites assuranc
pour la période restant à courir.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les dilig
ces nécessaires, il acquittera les primes comme charges
munes, remboursables dans la proportion des droits de ch
cun dans la copropriété.

Toute police d'assurance contractée tant par le co
tructeur ou son mandataire que par le gérant ou par un
propriétaire, contiendra obligatoirement la mention de l
renonciation de la compagnie à tout recours contre l'au
responsable d'un sinistre éventuel, qu'il soit construct
gérant, copropriétaire, occupant ou engagé au service de l
d'eux.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur co
cours quand il sera demandé, pour la conclusion de ces a
surances et de signer les actes nécessaires; à défaut de
quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en de
re, les signer valablement à leur place.

Article 43.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exempla
des polices.

Article 44.

Si une surprime est due du chef de la profession e

CEE PAR UN DES copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe,ou plus généralement pour toute cause pers nelle à l'un des copropriétaires,cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

Article 45.

En cas de sinistre,les indemnités allouées en ver de la police seront encaissées par le gérant ou syndic présence des copropriétaires désignés par l'assemblée,é charge d'en effectuer le dépot en Banque ou ailleurs,da les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droit créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière,et la présente clause ne p leur porter aucun préjudice,leur intervention devra do être demandée.

Article 46.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel,le gérant ou syndic employera l'indemnité par lui encaissée à la remise en des lieux sinistrés,si l'indemnité est insuffisante po faire face à la remise en état,le supplément sera reco par le gérant ou syndic à charge de tous les copropri tés,sauf le recours de ceux ci contre celui qui aurait chef de la reconstruction,une plus value de son bien,e concurrence de cette plus value.Si l'indemnité est sup eure aux dépenses de remise en état,l'excédant est acq aux copropriétaires en proportion de leur part dans le parties communes.

b)Si le sinistre est total,l'indemnité sera emplo à la reconstruction,à moins que l'assemblée générale d copropriétaires n'en décide autrement,à la majorité de trois quarts de la totalité desvoix,autrement dit les quarts des dix millièmes.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acqui travaux de reconstruction,le supplément sera à charge copropriétaires dans la proportion des droits de copro té de chacun et exigible dans les trois mois de l'asse blée qui aura déterminé ce supplément,les intérêts au légal courant de plein droit et sans mise en demeure,à faut de versement dansle dit délai.

Toutefois,au cas où l'assemblée générale décidera la reconstruction de l'immeuble,les copropriétaires qu auraient pas pris part au vote (absents ou dissidents) qui auraient voté contre la reconstruction seront tenu sauf déclaration écrite d'adhésion à la décision de l' blée générale signifiée au gérant ou syndic,par lettre commandée à la poste dans le mois de la demande qui le en serait faite,de céder,aux autres copropriétaires q font la demande dans le mois de la décision de l'assem tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la leur revenant dans l'indemnité.

Cette cession devra être constatée par acte auther
que dans les deux mois de la lettre recommandée leur ac
sée.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les pa
sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal
vil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance
à la requête de la partie la plus diligente, et avec fac
té 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 surpl
par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal,
ables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision p
dra fin et les choses communes seront partagées ou lici
tées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la
licitation éventuelle seront alors partagés entre les c
propriétaires dans la proportion de leurs droits respec
établis par le tableau chiffrant leurs droits en dix-mi
èmes.

quinzième rôle

En cas de destruction totale ou partielle ayant un
cause autre que l'indendie, les règles établies ci-avant
ront applicables et même si aucune indemnité n'était re
cueillie, l'assemblée générale statuant à la majorité de
trois/quarts des voix présentes, représentés ou non, pour
rait décider la reconstruction de l'immeuble.

Article 47.

A. Si des embellissements ont été effectués par les
propriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de
assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les assure
sur la police générale, à charge d'en supporter la surpr
et sans que les autres propriétaires aient à intervenir
dans l'avance des frais de reconstruction éventuels.

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

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

Accidents - Article 48. - Assurances - responsabilité

Des assurances seront contractées par les soins du
gérant pour couvrir toute responsabilité civile générale
ment quelconque des copropriétaires, occupants ou locata
chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile et
tamment leur responsabilité civile.

1) Du chef de tout accident pouvant provenir de l'ét
du batiment ou de l'utilisation des ascenseurs, que la vi
time soit l'un des occupants de l'immeuble ou qu'elle so
un tiers.

2)Du chef de tout accident pouvant survenir à tout personne exerçant dans l'immeuble une fonction ou un em ploi pour compte commun des propriétaires,pourvu qu'ell agisse dans l'exercice de ses fonctions ou emplois.

3)Du chef des dommages causés aux tiers du fait de immeuble.

Les montants de ces assurances seront fixés par l' semblée générale.

Les primes seront payées par le gérant,à qui elles ront remboursées par les copropriétaires dans la propor on de leur quote part dans les charges communes.

Les premières assurances seront contractées pour d ans par l'Entrepreneur ou son mandataire et les copropr taires seront tenus de reprendre les dites assurances p la période restant à courir.

Article 49.- Mobilier -Risques locatifs et pertes afférents.

Chaque ~~propriétaire~~ ou occupant doit contracter pe sonnellement à ses frais à une Compagnie agréée par l'a semblée générale,une assurance suffisante pour couvri tre l'incendie et tous risques connexes,ses risques loc tifs et le recours des voisins,chomage immobilier et fr de déblai et de démolition.

CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 50.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un rè ment d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ay droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leur date aux cès verbaux des assemblées générales et être en outre i rées dans un livre spécial dénommé "Livre de gérance" t par le gérant ou syndic et qui contiendra d'un même con te le statut de l'immeuble,le règlement d'ordre intérie et les modifications.Un duplicata de ce livre de géranc devra être mis à la disposition des copropriétaires en endroit à déterminer par l'assemblée généraleet devra ê communiqué à tous les intéressés,copropriétaires,locata usufruitiers et ayants droit.

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

Section I - Entretien.

Article 51.

Les travaux de peinture aux façades, tant de devan
que de derrière, y compris les chassis, garde corps et c
niches, devront être faits aux époques fixées suivant u
plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveil
ce du gérant ou syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées do
l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils dev
être effectués par chaque propriétaire en temps utile,
telle manière que la maison conserve son aspect de soi
et de bon entretien.

Section II - Aspect.

Article 52.

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourron
tre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes, ni ré
mes, garde manger, linges et autres objets, le placement
garde manger et de cordes à linge étant autorisé sur le
terrasses en façade postérieure, pour autant que leur ha
teur ne dépasse pas un mètre.

Section III.- Ordre Intérieur.

Article 53.

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou ca
du bois que dans les caves.

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

Article 54.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, le
escaliers et dégagements devront être maintenus libres
tous temps.

En conséquence, il ne pourra jamais y être accroché
déposé ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction s'
applique en particulier aux vélos, voitures et jouets d'
fants.

Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'au
heures et endroits qui seront indiqués par l'assemblée
nérale statuant à la majorité des voix.

Article 55.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur le
paliers aucun travail de ménage tel que : brossage de t
pis, literie, habits, meubles, cirages de chaussures etc...

Article 56.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeu
des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccord
au gaz devront être en tuyaux rigides. L'utilisation de
en bouteilles est strictement interdite.

Les copropriétaires veilleront à couper toute cond
d'alimentation quelconque, en cas d'absence prolongée.

Article 57.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires
occupants ne pourront avoir des chiens, des chats ou des
oiseaux qu'à titre de tolérance. Toutefois, si l'un ou l
tre de ces animaux était une cause de trouble dans l'i
ble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale
rait ordonner à la simple majorité des votants de reti
la tolérance pour l'animal cause de troubles.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pa
à la décision de l'assemblée, celle ci pourra le soumet
au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs
jour de retard à partir de la signification de la déci
de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera ve
au fond de réserve, le tout sans préjudice à une décisio
de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quart
des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'a
mal par la société protectrice des animaux.

Article 58.- Aseenseurs.

Les prescriptions générales ou particulières affic
dans chacun des ascenseurs obligent tous leurs usagers.

Il ne peut être fait usage des ascenseurs pour les
ménagements ou le transport d'objets encombrants ou de
ture à en griffer ou abîmer les parois, tels que voiture
d'enfants, vélos etc...

dix-huitième rôle

L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants ag
de moins de 12 ans, non accompagnés d'une personne plus

L'assemblée générale déterminera, le cas échéant, le
modalités d'utilisation des ascenseurs par les fourniss

L'usager d'un des ascenseurs, qu'il soit un des occ
pants de locaux privatifs, un invité, un fournisseur ou a
ché au service de l'un de ceux ci, qui aurait dégradé ou
souillé exagèrement l'ascenseur, soit par négligence ou
tuitement, sera dans l'obligation de remettre en état ou
nettoyer la cabine de l'ascenseur.

Section IV.- Moralité - Tranquillité.

Article 59.

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiqu
et autres occupants de l'immeuble devront toujours habi
l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en
bon père de famille.

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit
mal, l'emploi des instruments de musique et notamment de
appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les
cupants qui les font fonctionner sont tenus formellemen
d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incom
de les autres occupants de l'immeuble, et cela, quel que
le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils é
triques produisant des parasites,ces appareils devront
munis de dispositifs supprimant les parasites ou les a
nuant,de telle manière qu'ils n'influencent pas la bon
réception radiophonique.Aucun moteur ne peut être plac
dans l'immeuble à exclusion de ceux qui actionnent les
censeurs,les appareils de nettoyage par le vide,le cir
mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de ch
fage central,ainsi que les moteurs actionnant les appa
de ménage et ceux nécessaires à l'exercice d'une profe
autorisée.

Article 60.

Les baux consentis par les propriétaires et usufru
tiers devront contenir l'engagement des locataires d'ha
ter bourgeoisement et honnêtement avec les soins de bon
re de famille,le tout conformément aux prescriptions du
présent règlement de copropriété,dont ils reconnaissent
avoir pris connaissance,sous peine de résiliation de le
baux après constatation régulière des faits leur reproc

Chaque appartement ne peut être occupé que par les
personnes d'une seule famille,leurs hotes et leurs dome
tiques.

Article 61.

Les propriétaires ou usufruitiers qui donnent leur
bien en location ont l'obligation de séparer les charge
communes courantes,d'occupation du loyer proprement dit
de manière à mettre directement à charge de l'occupant
dépenses qui peuvent donner lieu à excès,tels que netto
et éclairage des parties communes,consommation et entre
courant des ascenseurs et coetera.

Article 62.

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propri
res d'appartements de l'immeuble;elles ne pourront être
louées qu'à des occupants de l'immeuble,propriétaires ou
locataires.Les propriétaires peuvent échanger leurs cav
entre eux et les aliéner entre eux.

Les garages privés pourront être loués ou vendus à
autres personnes que les copropriétaires des appartement

Article 63.

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent s
tisfaire à toutes les charges de ville,de police et de v
rie.

Section V - Destination des locaux.

Article 64.

Les locaux sont destinés à l'habitation résidentiel
et ne pourront être affectés qu'à l'habitation.

Toutefois,certaines professions libérales ou autres
pourront y être exercées pour autant que celles ci n'ent
nent pas un mouvement public incompatible avec la tranq
lité que la destination même de l'immeuble doit lui assu

Les autorisations d'y exercer une profession quel
que seront subordonnées à l'accord de l'assemblée géné
des copropriétaires,statuant à la majorité des voix.

Article 65.

Il est interdit,sauf autorisation de l'assemblée g
rale de faire de la publicité sur l'immeuble;aucune ins
tion ne pourra être placée aux fenêtres et balcons,sur
portes et murs extérieurs ni dans les escaliers et pas

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière
l'appartement une plaque indiquant le nom et la profes
de l'occupant de l'appartement.

Dans le hall d'entrée,il sera permis d'établir une
plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'as
blée;cette plaque pourra indiquer le nom et la profess
de l'occupant,les jours et heures de visite,le numéro d
l'appartement.

Dans l'entrée,chacun disposera d'une boite aux let
sur cette boite aux lettres pourront figurer le nom et
profession de son titulaire,l'étage où se trouve l'appa
tement qu'il habite;ces inscriptions seront d'un modèle
uniforme admis par l'assemblée.

L'entrepreneur vendeur se réserve le droit d'appli
quer sur le toit de l'immeuble et éventuellement sur le
murs pignons pour lui ou pour des tiers,une publicité,e
ce uniquement pendant la durée des travaux.Les recettes
provenir de ce placement lui profiteront à lui seul.

Vingtième rôle

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne p
ra se faire que par l'extérieur au moyen des dispositio
de levage installées par le constructeur. Toute dégrada
on commise à la façade ou autres parties de l'immeuble
à cette occasion devra être réparée aux frais de l'occu
pant en cause et sur simple demande du conseil de géran
avec factures justificatives.

Article 66 - Toitures et terrasses.

Les toitures et terrasses couvrant l'immeuble ne
sont accessibles qu'au gérant dans l'exercice de ses fo
tions et aux ouvriers chargés par ce dernier du ramonag
des cheminées,des travaux de réparation ou d'entretien,
tant à celles ci qu'aux antennes.

Le gérant pourra également autoriser cet accès par
tous déménageurs chargés de l'emménagement ou du déména
ment d'un appartement.

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

Article 67.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dép
de matières dangereuses,inflammables insalubres ou inco
des.

Les occupants devront veiller à ce que dans les cav il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de dé position.Aucun dépot de matières inflammables ne sera au risé.

Toutefois,le propriétaire désireux de se servir d'u poele à mazout pourra posséder cent litres de mazout en serve dans son garage. Il devra prendre toutes mesures e vue d'éviter que la présence de ce combustible ou le fon tionnement du bruleur ne répande des odeurs désagréables Il pourra également posséder une réserve de vingt litres essence dans son garage.

Article 68.- Garages.

Les prescriptions et interdictions des articles ci- avant sont d'application dans les garages.

Ceux ci ne pourront être affectés qu'à l'usage de voitures automobiles privées,à l'exclusion des voitures transport en commun de personnes ou de transport de marc dises.

L'installation de tout atelier de réparation ou d'e tretien,de débit d'huile,d'essence ou de tout autre carb rant ou lubrifiant y est formellement interdite.

Les seules réparations qui y sont tolérées sont cel qui peuvent se faire exclusivement par les moyens du bor et sans incommoder les occupants de l'immeuble ou les vo sins.

Vingt-neuvième rôle

L.B.H.A.M.

Les occupants des garages seront tenus de s'assurer près de la Compagnie qui assure l'immeuble ou de toute a tre Compagnie désignée par l'assemblée générale des copr priétaires de l'immeuble et pour un mandat minimum à fix par cette dernière,contre tous risques ou dommages pouva résulter tant pour l'immeuble que pour ses propriétaires ses occupants,tous tiers ou leurs biens,de la présence o de l'utilisation de leurs véhicules,dans leur garage,les cours et rampes d'accès.

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

Les usagers des garages respecteront toutes prescri ons qui pourraient être édictées par l'assemblée général des copropriétaires et notamment :

1.Les cours et rampes d'accès devront en tout temps être maintenues libres.

Il ne pourra y être déposé aucun objet.

2.L'emploi de l'échappement libre est sévèrement pr bé,de même que celui de lubrifiants ou de carburants dég geant des odeurs ou fumées.

3.Il est interdit de fumer dans les garages ou dépe dances.

4.Conformément à l'Arrêté Royal du 22 juillet 1925 formellement interdite la détention de toute matière ini

Mable, explosive, ou dangereuse en quelque quantité que c soit, tant dans les garages et leurs dépendances que dan les véhicules s'y trouvant, à l'exception, bien entendu d celles contenues dans les réservoirs des dits véhicules

5. Les usagers des garages respecteront la priorité sortie des garages de 5 heures du matin à midi et de re trée de midi à 5 heures du matin.

6. Dans les rampes d'accès et cours, ils manoeuvrero leurs véhicules uniquement en première vitesse ou en ma arrière à allure non supérieure à 10 kilomètres-heure.

7. Ils signaleront au gérant de l'immeuble ou à son préposé, tous dommages qu'ils pourraient occasionner aux installations communes ou privées ou aux véhicules des tres usagers.

8. Ils veilleront à maintenir en parfait état de pr té tant leurs garages que les cours et rampes d'accès.

9. Ils seront seuls responsables de tous dommages o dégradations généralement quelconques pouvant résulter la manoeuvre de leur véhicule tant par eux mêmes que pa leurs préposés ou tous tiers, fut-il même l'un des membr du personnel de l'immeuble. Dans ce dernier cas, ils n'au aucun recours contre les copropriétaires de l'immeuble.

10. La rentrée des autos la nuit se fera de telle m nière que la tranquillité de l'immeuble ne soit point troublée.

Vingt-deuxième rôle

L.B. H.A.H.

11. Ils pourront effectuer le lavage de leurs voitu dans leur garage privé ou à l'aire de lavage et veiller à remettre les locaux dans leur état de propreté.

Article 69.- Bureaux.

Des activités commerciales pourront être exercées dans les locaux du rez de chaussée pour autant qu'elles soient strictement limitées à des activités de bureau s étalages, sans livraison de marchandises en gros ou en d tail (Trading, agence immobilière, assurances etc....)

Section VI. - Femmes d'ouvrage.

Article 70.-

L'entretien des parties communes sera assuré par u ou plusieurs femmes d'ouvrage engagées par le gérant ou syndic qui pourra les congédier sans avoir à en référer conseil de gérance.

Article 71.

Le service des femmes d'ouvrage comportera tout ce est d'usage dans les immeubles bien tenus. Il devra notam ment :

1. Tenir en parfait état de propreté les lieux commu de l'immeuble et les trottoirs.

2. Sortir et rentrer les poubelles les jours fixés p leur enlèvement par le service public.

3.Et en général,faire tout ce que le gérant ou syn ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Article 72.-

Le salaire des femmes d'ouvrage sera fixé par l'as blée générale et constituera une charge commune;les fem d'ouvrage n'ont d'ordre à recevoir que du gérant ou syn

Le gérant ou syndic sera tenu de congédier les fem d'ouvrage si l'assemblée des copropriétaires le décide.

A son défaut,le congédiement sera effectué et réal par un délégué de l'assemblée.

Section VII.- Gérance.

Article 73.

Le conseil de gérance est composé du président et deux assesseurs.

Le gérant ou syndic de l'immeuble assistera aux ré ons du Conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du géra ou syndic,examine ses comptes,fait un rapport à l'assem ordonne les travaux indispensables mais non urgentes,et peut donner ordre au gérant de congédier l'une ou l'aut des femmes d'ouvrage.

Vingt-troisième rôle

I.B.H.A.H.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion s faite d'une manière écnomique.Il délibère valablement s deux au moins de ses membres sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des voix.En cas de partage,la voix du président de la réunion est pr pondérante.Il n'est pas tenu compte des abstentions.Il s ra dressé procès verbal des décisions prises;le procès v bal sera signé par les membres présents.

Article 74.

Le gérant ou syndic sera élu par l'assemblée généra qui pourra choisir soit parmi les copropriétaires soit e dehors d'eux et sa rémunération sera fixée à cette occas

Si le gérant ou syndic est un copropriétaire et qu' n'est pas appointé,il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures,Les émoluments de ce secréta re seront fixés par l'assemblée.Pour la première fois,la gérance sera assurée par une personne désignée par le co tructeur ou son mon mandataire,pour une durée de un an. Les gérants ultérieurs seront nommés ou réélus par l'ass blée générale statutaire pour un terme de deux ans.

Article 75.

Le gérant ou syndic a la charge de veiller au bon e tretien des parties communes,au bon fonctionnement des a censeurs,de surveiller les femmes d'ouvrage,de fixer éve tuellement les travaux et réparations urgentes de son pr pre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de g rance et par l'assemblée,au respect tant du présent règl ment que de l'exécution des décisions de l'assemblée gén rale.

Article 76.

Le gérant ou syndic désigne un architecte attitré l'immeuble.

Le gérant ou syndic veille au bon entretien génér de l'immeuble, toitures, égouts et canalisations.

Il instruit les contestations relatives aux parti communes vis à vis des tiers et des administrations pu bliques.

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'asse blée générale, lesquelles décideront des mesures à pren pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conser toires.

Article 77.- Ramonage des cheminées.

Le gérant fera procéder au moins une fois l'an au ramonage des conduits de cheminée et ce, conformément a prescriptions du constructeur. Les frais de cet entreti seront répartis entre les co-propriétaires par parts é les.

Les occupants des locaux privatifs devront donner cès à ceux ci pour que les ramonages puissent être dém dément effectués.

Article 78.

Le gérant ou syndic présente annuellement ses com généraux à l'Assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétai son compte particulier.

Une provision sera versée au gérant ou syndic par copropriétaires pour lui permettre de faire face aux d ses communes. Le montant de cette provision sera fixé p assemblée générale.

Même si la provision était réclamée pour la facil au locataire, les propriétaires resteront responsables paiement des charges communes et de leurs locataires.

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

Le gérant ou syndic a le droit de réclamer le paie des provisions décidées par l'assemblée générale aux co propriétaires.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, pou suites et diligences du gérant ou syndic, au nom de tous les copropriétaires; le gérant a, à cet effet, un mandat tractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fo tion.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront intér au profit de la communauté au taux légal en matière com ciale.

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

Si l'appartement ou le bureau du défaillant est lo à bail, le gérant ou syndic est en droit de toucher lui même les loyers à concurrence du montant des sommes due

Le gérant ou syndic a, à cet effet, de plein droit, en tière délégation et il délivrera valablement quittance d sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règl ment et sera libéré valablement vis à vis de son bailleu des sommes quittancées par le gérant ou syndic.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central qui lui est procuré à l'aide de dispos tifs fonctionnant à frais communs, il sera passible de po suites pénales.

Article 79.

Le gérant ou syndic est chargé d'effectuer les rece tes qui proviendront des choses communes.

Section VIII - Charges communes.

Article 80.

De même que les charges d'entretien et de réparatio des choses communes dont il est question au statut de l'i meuble, les charges nées des besoins communs seront suppor tées par les copropriétaires en proportion de leurs droit dans les parties communes.

Article 81.

Les consommations individuelles du gaz, de l'électric té, de l'eau, sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

Article 82.

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

Section IX.-Dispositions transitoires.

Article 83.

Le conseil de gérance sera mis en place conformément aux dispositions décrites dans ce règlement de copropriété dès la réception des travaux de la tranche I.

Le premier bureau sera mis en place pour une durée d'un an maximum, lui ou son successeur aura la mission d convoquer la première assemblée générale du complexe en er lors de la réception des travaux de la tranche 3.

Article 84.

Pendant cette période provisoire et jusqu'au momen où tous les appartements auront été vendus, l'architecte présenté éventuellement par un mandataire désigné par l aura voix délibérative aux réunions de l'assemblée prop tionnellement au nombre de dixmillièmes non vendus qu'i réprésente, il possédera les mêmes droits et devoir que propriétaires.

Il pourra de ce fait être appelé à siéger domme me bre du bureau. Toutefois, il ne pourra remplir les fonctio de syndic ou gérant et il ne lui sera pas demandé de pa ciper aux charges communes, sauf en ce qui concerne les frais occasionnés par les différents contrats d'entreti dont il est question au § 29 du présent règlement de co priété, sauf également sa quote part dans les frais de l surance décrite au § 42.

Ces dérogations ne sont valables pour l'architecte que pour autant qu'il ne mette pas en location les appa tements dont il reste propriétaire.

Vingt-sixième rôle

Article 85.

Tant que l'immeuble ne sera pas réceptionné dans t tés ses parties communes et privatives, il restera acces ble au personnel de l'entreprise occupé au parachèvemen sans qu'aucune intervention ne puisse être réclamée de fait par les copropriétaires dans les frais de fonction ment de l'appareil commun ou en général. Si les parties communes ont déjà été réceptionnées conformément aux di positions de l'article 30 du présent règlement de copro été, le personnel ne pourra utiliser l'ascenseur qu'occa sionnellement et pour autant que l'architecte en ait do par écrit l'autorisation limitative.

Section X - Dispositions générales.

Article 86 - Clause compromissoire.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou e tre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les diffic tés relatives à l'interprétation ou l'application du st tut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur ser soumises à l'arbitrage d'un ou de trois arbitres à dési de commun accord et, à défaut d'accord, à la requête de l partie la plus diligente, par le Président du Tribunal C vil de la situation de l'immeuble. L'arbitre statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais de procédure. La sentence sera rendue dans le moi du dernier devoir d'information prescrit par lui; elle s ra à l'abri de tous recours tant ordinaires qu'extraordi naires.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux/tiers des voi

Les demandes de paiement des provisions et sommes d
pour les dépenses communes, sont soumises aux tribunaux c
pétents, en cas de litige à leur sujet.

La contribution aux frais d'arbitrage est réglé par
le ou les arbitres.

Le règlement général, statut réel, et le règlement d'
ordre intérieur présentement arrêté, demeurera déposé au
rang des minutes de Maitre Etienne DESGAIN, Notaire à Cha
roi.

Il en sera imprimé ou polycopié des exemplaires qui
ront remis aux intéressés au prix que l'assemblée décide

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

En conséquence, ce règlement devra, ou bien être tran
crit en entier dans tous les actes translatifs ou déclar
tifs de propriété ou de jouissance ou bien ces actes dev
contenir la mention que les intéressés ont une parfaite
naissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont
leurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être pr
étaires occupants ou titulaires d'un droit quelconque, d'
partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et
gations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une por
on de l'immeuble, les parties devront faire élection de d
cile attributif de juridiction dans le ressort du Tribun
Civil de la situation de l'immeuble, faute de quoi ce dom
le sera de plein droit élu au Parquet de Monsieur le Proc
reur du Roi à Charleroi.

Signe "ne varietur" par les parties et Nous, Maitre
Etienne DESGAIN, Notaire à Charleroi, pour demeurer annexé
notre acte de base en date du vingt huit mai mil neuf ce
soixante cinq.

L. de Busscher L. Gillet

H. H. Hiernaux

H. de Busscher

Georges DRAYE
Ing. Civ. Architecte Hr 871
25, rue Jules Bordet
MONT-SUR-MARCHIENNE
Tél : 36.61.48

feuille

CAHIER SPECIAL DES CHARGES

régissant:

l'entreprises générale des travaux de construction du bâtiment à logements multiples et garages dénommé "L'ETOILE" décrit aux plans annexés et au présent cahier, par Monsieur Georges Draye ingénieur civil Architecte domicilié 25 rue Jules Bordet à Mont-sur-Marchienne

Situation du Bien

Commune de Marcinelle,
Avenue Elisabeth,
Cadastré sec B,338 b2.

Cahier Général des Charges:

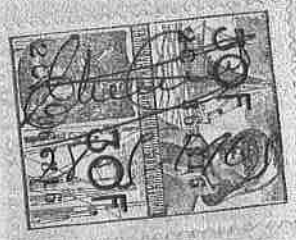
Partie Administrative: le SN/G54 de la SNHLBM, en ses paragraphes: titre I° art I,
titre 2° arts: 6,7b,8,9,IO,II,I2,I3,I4,I5,I7,I8,I9,20, 22A,23,
titre 5° art 30.

Partie technique: le SN/T55 de la SNHLBM.

Le présent cahier spécial des charges à pour but de préciser:

I°- certaines données administratives,
2°- la nature des matériaux mis en oeuvre,
3°- de compléter le SNT55.

Les descriptions renseignées ici prévalent sur celles renseignées au SN/T55.
En ce qui concerne les matières et moyens non décrits au SN/T55, seul les codes de bonnes pratiques édités par les usines productrices de ces matériaux sont d'application.



PARTIE ADMINISTRATIVE.

art I- Entreprises.

Les travaux sont confiés aux Entreprises Draye Marcel dont le siège est établi à Mont-sur-Marchienne,28d rue de Marcinelle.

art 2- Fixation du côut des travaux.

Celui-ci a été déterminé et intervient dans le prix de vente des appartements en même temps que le prix de vente des partie indivises du terrain et les honoraires de l'architecte.
A partir du moment ou une promesse de vente a été consentie, ce prix ne peut plus être modifié pour l'acquéreur ayant signé cette promesse sauf dans les deux cas suivant:

I°- complications inattendues dans la réalisation des fondatio
2°- modifications du régime de la taxe de transmission.

art 3- Modifications.

a- les modifications commandées par l'architecte ne peuven modifier les prix faits lors de la signature par l'acqu reur, de la promesse de vente;

b- les modifications dans les parties privatives demandées par l'acquéreur d'appartements ou de garages, feront l'objet d'une demande de prix spéciale auprès de l'entr preneur.

art 4- Les paiements à l'entrepreneur.

L'entrepreneur est payé par l'architecte qui reçoit les fonds des mains des acquéreurs. L'organisation des paiemen faits à l'entrepreneur fait l'objet d'une convention entre celui-ci et l'architecte bénéficiaire du droit d'accession

art 5- Réceptions.

a- Parties privatives.

I- Réception provisoire.

Lorsque l'Entrepreneur jugera avoir satisfait à ses obligations, c'est-à-dire complètement terminé et netto les ouvrages décrits aux plans et dans le présent cahie descharges, considérés dans le cadre de chacun des appartements, envisagés comme unité réceptionnable, il en demandera la réception provisoire par lettre recommandé adressée au propriétaire de l'appartement considéré. Dans les huit jours suivant la date posée par la poste sur la lettre recommandée, l'architecte, l'entrepreneur et le propriétaire se réuniront dans l'appartement afin de constater l'état de celui-ci. Un procès-verbal de réception provisoire sera dressé par l'architecte, il mentionnera éventuellement toute remarque qui serait fai concernant l'état des ouvrages visités et nécessitant un intervention de l'entrepreneur en vue d'un parachèvement définitif; il invitera l'entrepreneur à s'y conformer avant l'expiration d'un délai de deux mois prenant cour à la date posée par la poste sur la lettre recommandée. Ce procès-verbal sera signé "pour accord" par les partie représentées à cette réunion.

2- Réception définitive.

Si le procès verbal de réception provisoire ne mentionne aucune réserve, la réception définitive sera accordée automatiquement à l'entrepreneur dés l'occupation des lieux par le fait du propriétaire, ou au plus tard, au bout du même délai de deux mois renseigné au paragraphe précédent si les lieux ne sont pas occupés.

Si le procès-verbal de réception provisoire mentionne des réserves, l'entrepreneur, lorsqu'il jugera avoir satisfait à toutes ses obligations découlant du procès-verbal de réception provisoire, convoquera à nouveau les parties de la même manière que décrite ci-dessus par lettre recommandée. Si à ce moment, les lieux sont trouv en ordre, il sera dressé un procès verbal de réception définitive, sinon un nouveau procès-verbal de réception provisoire sera dréssé et une prolongation de délai de quinze jours ouvrables sera accordé à l'entrepreneur pour lui permettre de satisfaire à l'entièreté de ses ob obligations.

A l'expiration de ce nouveau délai, les parties se ré
ront automatiquement à la date convenue lors de la ré
nion précédente sans convocation.
Si les travaux sont trouvés en ordre, il sera dressé
procès-verbal de réception définitive.
Si les travaux ne sont pas trouvés en ordre, il sera
dressé un procès-verbal de réception provisoire "d'att
ce procès-verbal renseignera toutes les réserves utile
et les moyens qui seront mis en oeuvre pour les élimir
L'attente ne pourra dépasser un nouveau délai de deux
mois.

3- Litige.

En cas de litige par le fait de ces réserves, ou de to
autre cause non envisagée aux présents paragraphes et
survenant au sujet de la conduite des travaux, les par
s'engagent à recourir exclusivement à l'arbitrage d'ex
dans la forme décrites ci-dessous et à accepter les
décisions prises en accord par ceux-ci.
Chaque partie désignera son expert, ceux-ci auront la
mission de: 1- décrire l'objet du litige,
2- décrire les moyens à mettre en oeuvre en
d'y porter remède et de fixer un dernier
délai aux parties pour se conformer à le
décision,
3- s'il n'existe aucune remède adéquat, de
chiffrer la plus ou moins value crée par
les faits litigieux,
4- de nommer de commun accord un troisième
expert qui tranchera dans les deux mois
et en dernier ressort sur les points du
litige laissé en suspend, si les deux pre
miers experts nommés ne peuvent se mettre
d'accord dans un délai de deux mois compt
à partir de la date du procès-verbal de
réception provisoire d'attente,
5- de décider si l'appartement ou le garage
peut-être ou non occupé par le propriétai
En cas de litige, toute somme restant due par l'acqué-
reur devront être déposée en un compte spécial ouvert
à cet effet à la Banque de la Société générale de
Belgique, ce compte ne pourra être débloqué que moyen-
nant la signature de l'Architecte et de l'Acquéreur.
En cas de défaillance de l'Entrepreneur dans l'achève-
mant des travaux après la communication des décisions
des experts, les travaux seraient achevés par le soin
du propriétaire et les frais engagés de ce fait, contrô
par les experts seraient décomptés du solde restant du
à l'entrepreneur.
Les frais d'expertises seront supportés par la ou les
parties succombantes.

troisième rôle
J.B. H.R.M.

b- Parties communes.

Le processus envisagé ci-dessus reste valable pour la
réception des parties communes du bâtiment, toutefois
le rôle du propriétaire sera tenu ici par l'Architecte
éventuellement assisté d'un délégué des propriétaires.

art 6- Dossier stabilité.

Le dossier stabilité sera établi conformément aux normes Belges les plus récentes par l'ingénieur Monsieur Georges Draye. Les documents d'entreprise seront établis au fur et à mesure des besoins dictés par l'organisation du chantier. Les surcharges utiles admises pour les calculs seront:

- toiture terrasse non accessible	I00 Kg/m2
- accessible	250
- plancher en bèton armé d'appartement	200
- hall commun	400
- escalier	400

PARTIE TECHNIQUE.

Bâtiment des logements.

Chapitre premier: Description des ouvrages généraux.

art I- Les Fondations.

Les travaux de fondations seront réalisés conformément aux plans et directives donnés par le bureau d'étude à cet effet. Les murs porteurs de l'édifice reposent sur des semelles continues en bèton armé. Ces semelles seont étudiées en fonction du sol rencontré au cours des fouilles.

art 2- Les murs porteurs.

Ceux-ci sont réalisés en bèton armé coulé en coffrages récupérables.

art 3- Les dalles planchers.

Les dalles planchers seront constituées d'un gîtage en bèton armé nervuré sur armature préfabriquée et coffrage perdu.

art 4- Protection contre l'humidité.

I- les murs devant venir en contact avec le sol seront protégés contre l'humidité par application d'une émulsion de bitume avant le remblais.
2- Les murs en élévation sont traités à l'hydroguge D95 de l'Union Chimique Belge.

3- Couverture des toitures terrasses accessibles pour l'entretien.
Le revêtement des toitures terrasses est constitué d'une chape multicouche en roofing collés au bitume à chaud ou soudés à la lampe. La forme du support de cette chape es réalisé au moyen d'un bèton léger de pente conformement aux lignes de pente et levés indiqués au plan particulie

4- Couverture des toitures terrasses accessibles de manière permanentes aux circulations.
(cour de jeux, terrasses d'appartement)
Le revêtement étanche tel que décrit au paragraphe précédent reçoit en outre un revêtement en matériaux durs tel "ISODAL" de la Société Anversoise des Goudrons et Asphaltes, un carrelage en dalles 30x30x3 de ciment ou de bèton lavé ou similaire au choix de l'architecte.

art 5- Les façades.

I- sont réalisés en bèton lisse, c'est-à-dire coulé en coffrages particulièrement soignés: les poutres de ceintures, balcons débordants, les mains-courantes sur la toiture. Ces bètons apparents seront traités de telle manière qu'aucune armature ne soit logée à monis de troi centimètres des paroies afin d'éviter toute destruction due à la corrosion, de plus ils seront hydrofugés.

2- sont réalisés en bèton lavé, teinte claire, granulométri de I5 à 25 mm, les parties extérieures des murs portants

art 6- Les fermetures.

I- Les façades avant en sous-sol sont réalisées en blocs de bèton creux du type lourd.

2- Aux rez-de-chaussée et étages, façade arrière, les partie opaques de la fermeture sont réalisés en Bims ou Ytong, épaisseur I8 cm, surfacé extérieurement des mêmes plaque de bèton lavé que celles utilisées pour le revêtment des murs portant(voir § 5,2).
Le coefficient de transmission calorifique de ces paroie sera au plus égal à 0,8 kcal/m2,h,°C.

cinquième tôle

L. B. H.R.H.

3- Les menuiseries de fermeture. Réalisées en Meranti Red avec quincailleries de Gretsch Unitas ou similaire: G.U. 93I pour les ensembles coulissants et portes des terrasses, pivots Ferco pour les Châssis basculants.
Elles seront exécutées conformément aux plans de détails qui seront tracés à cet effet.

4- Tous les vitrages utilisés pour la fermeture des appartements seront doubles du type thermopane ou polyverbel.
Ils seront sectionnés conformément aux normes en la matière édifiées par l'industrie verrière.

5- Fermeture du Hall. en glace polie claire plate choix V.V épaisseur 9 à IImm avec un petit côté rôdé et porte Sécurit Claire. Accessoires en Aluminium éloxé Blanc.

art 7- Les conduits: fumées, ventilation, poubelles....

tels que tracés aux plans, sont disposés conformément aux directives de la S.A. Shunt, avenue Van Becelaer, I8, Bruxel
Ces conduits sont étudiés en vue:

I- évacuer les gaz de combustions des générateurs de chauffage, recueillir les eaux de condensation et les évacuer à l'égout.

2- permettre l'établissement d'un feu ouvert dans les liv

3- amener aux générateurs de chauffage l'air frais néces-saire à la combustion,

4- évacuer les odeurs de cuisine, W.C., salle de bain,

5- évacuer les déchets et la stocker en silos ventilés en sous-sol; trois poubelles en acier galvanisé seront disposées dans le local prévu à cet effet au droit de chaque silo de stockage.

art 8- Raccordements aux services publics et canalisations générales de distribution.

I- un local dénommé pièce de raccordement est établi en sous-sol, un caniveau établi sous le niveau du plancher du sous-sol conduit les canalisations de distribution vers les puits de canalisations situés derrière les cages d'ascenceur.

2- Distribution d'eau.

Un compteur général est placé dans la pièce de raccordement; chaque logement dispose en outre d'un compteur particulier accessible au droit du palier dans la cage d'escalier précédent le niveau de l'appartement considéré, dans le local des compteurs. La canalisation privée prend son origine dans ce dernier local.

3- Distribution de gaz.

Une canalisation principale déssert au droit de chaque niveau, dans le local des compteurs, chaque compteur individuel. La canalisation privée prend son origine de ce local.

4- Distribution d'électricité.

Le bâtiment est raccordé au réseau Haute Tention. Un local de transformation est prévu en sous-sol. De ce local partent les canalisations générales de distribution vers les puits de canalisations. Les compteurs individuels sont disposés comme ci-dessus dans les locaux pour compteurs établis au droit de chaque niveau.

Sixième rôle

E.B. M.R.M.

5- Locaux pour compteurs.

Le plancher de chacun de ces locaux est constitué d'une plaque de métal déployé afin d'assurer une ventilation permanente des puits des canalisations.

6- Raccordement téléphonique.

Toutes dispositions sont prises par l'entrepreneur avec la régie des téléphones afin d'assurer un raccordement aisé des logements au réseau de distribution.

7- Raccordement à l'égout.

Sera établi conformément aux prescriptions de l'administration communale.

Remarques.

Toutes les taxes et frais de raccordement de l'immeuble à ces différents services publics sont à charge de l'entrepreneur. Les compteurs sont toutefois scellés lors de la remise d'un appartement à la disposition d'un propriétaire. Les frais d'ouverture des compteurs et redevance d'abonnement sont à charge du propriétaire.

art 9- Antenne collective.

Une antenne collective est installée sur le toit de l'immeu
(T.V., Bruxelles, Lille, 2° Chaîne, Radio, F.M.)
Chaque appartement est raccordé au réseau de distribution
l'antenne collective. La prise d'antenne est située en un
point renseigné au plan général ou en tout autre point
du Living jugé plus favorable par la Firme Siemens qui
installe ce réseau.

art IO- Circulations verticales.

Les circulations verticales sont assurées par deux tours comprenant chacune un escalier et un ascenceur.

- Escalier.

Les escaliers sont dipôsés conformément aux plans généraux et sont réalisés en éléments préfabriqués (dalles d niveau,dalles palières,volées d'escalier). Ces éléments sont surfacés autant que possible en usine au moyen d'une mosaïque de marbre ou granito grain 8mm.
La rampe d'escalier située du côté jour est exécutée conformément au plan de détail en Meranti Red et tubes d'acier.

- Ascenceur.

Cabine: en Skinplate,dimensions environ 95xI09cm
Vitesse de circulation: 0,60 mcrt par seconde,
Capacité: 4 personnes ou 325 Kg,
Moteur à cage résistive,
7 arrêts: sous-sol,rez-de-chaussée,et cinq niveaux;
Ils répondront aux normes relatives à la sécurité du travail et seront réceptionnés par l' A.I.B.

art II- Egouttage et canalisations de décharge.

I- Canalisations verticales de décharge:

Les canalisations de décharge seront exécutées soit en Plomb, soit en tuyaux d'asbeste-ciment. Elles seront dissimulées soit en gaines,soit dans l'épaisseur d'isol tion des murs de structure. La description de ces canalisations fera l'objet d'un plan et bordereau détaillé qui sera remis à l'entrepreneur en temps opportun. Ces canalisations seront dimensionnées en tenant compte du nombre et du type d'appareils à raccorder et de leur dispositions. Elles seront correctement ventillées et disposées de manière à limiter au maximum l'intensité des bruits de chasse.

septième rôle
L.B. H.A.H

2- Egouttage enterré.

Les canalisations seront exécutées en tuyaux de grès vernissés de premier choix en ce qui concerne les pièce de diamètre inférieur à 20 cm, en tuyaux de bèton pour les pièces de diamètre supérieur.
Les chambres de visite seront exécutées en maçonnerie de briques au four continu, elles seront dimensionnées en vue d'assurer une visite aisée des canalisations.
Elles seront couverte au moyen d'une taque double fond en fonte, à l'intérieur du bâtiment des logements, au moyen d'une taque pour trafic lourd du type Elkingto ou similaire dans les garages.

art I2- Revêtements de sol.

I- En sous-sol.

Le bèton armé de fondation constituant le sol brut de gros-oeuvre des caves, sera revêtu de dalles 30x30x3 de

ciment en ce qui concerne les parties communes des circulations.
Le sol des remises et autre locaux sera surfaçé au moyen d'un enduit à base de ciment et de sable du rhin.(sous-couche éventuelle en bèton de laitier).

2- Sol des parties communes des niveaux d'appartements.

I- Hall général au rez de chaussée: le revêtement de sol de ce local sera constitué de tranches de sciage de petit granit (qualité chute de sciage) disposées en opus incertum.
2- Escaliers et paliers: voir article IO.

3- Préparation du sol des appartements avant pose du revêtement définitif.
Afin d'assurer une isolation accoustique convenable aux bruits d'impact, toutes les surfaces de sol d'appartement seront établies sur chapes flottantes. Le matériaux d'isolation mis en oeuvre étant, soit du polistyrène expensé, du liège granulé ou tout autre matériau possèdant les caractéristiques requises. De toute manière, le matériaux proposé par l'entrepreneur devra être approuvé par l'architecte. L'épaisseur de la chape ne pourra dépasser 7 cm en ce compris le matériaux d'isolation la chape proprement-dite, également le matériaux de revêtement. 5(de ce matériau, il est question au chapitre deux de la présente partie technique.) Seuls les matériaux collés sur chape sont admissibles.

art I3- Les cloisons.

Toutes les cloisons de l'équipement commun: en sous-sol, rez-de-chaussée et autres, seront exécutées en blocs de bèton de 9 cm d'épaisseur nominale.

art I4- Revêtements des plafonds.

I- en sous-sol.

Les plafonds du sous-sol seront revêtu de plaques d'isolation du type Héraklit, d'épaisseur calculée afin d'obtenir une isolation thermique caractérisée par un coefficient de transmission calorifique K au plus égal à 0,8 kcal/m2,h,°C.

2- Hall général rez-de-chaussée.

Le plafond du Hall d'accès sera réalisé en bois: sapin rouge du Nord 3/4"xIO,5 Rabotté, languetté,qualité: 2 Com.NBN 272. Il servira de support aux appareils d'éclairage.

3- Plafonds des escaliers.

Les éléments composant l'escalier étant sensé préfabriqués en usine, les surfaces de bèton resteront apparente elles seront particulièrement soignées de manière à permettre l'application de peintures sans qu'aucun enduit: plafonnage, cimentage ou autre intermédiaire ne soit nécessaire.

4- Plafonds des appartements.

Les plafonds d'appartement seront exécutés soit au moyen de plaques préfabriquées (du type Gyproc ou similaire)

à bords chanfreinés permettant le jointoyage des bords, ou d'un enduit traditionnel ou autre, il devra être approuvé par l'architecte.
Toutefois, conformément au plan de détail qui sera établ en temps oportun, la fermeture du caisson des canalisatio privées sera assurée au moyen de caissons amovibles afin ø/ø de permettre une visite aisée de ces canalisations.

art I5- Revêtements des murs.

I- en sous-sol.

Les murs de structures seront laissés tel que la tech nique de gros-oeuvre les aura crées, c'est-à-dire en bèton apparent.
Les cloisons ou murs en blocs de bèton seront soigneu sement rejointoyés.

2- Hall général au rez-de-chaussée, cage d'escalier.

Tous les murs du Hall, escaliers, halls de niveau rece- vront un enduit (type Chromoplast, plastarex, ou autr similaire) de finission ne nécéssitant plus l'applica tion de peintures, il sera de bonne résistance au cho

3- Cage d'ascenceur.

Les parties de la cage d'ascenceur entre les linteaux et seuils de portes palières recevront un enduit de ciment lissé propre à recevoir une peinture de finis- sion.

4- Murs d'appartement.

Les murs d'appartements seront terminés au moyen de plaques de plafonnage préfabriquées (type Gyproc ou similaire) biseautées sur leur bord vertical. Ces plaques seront collées sur le matériaux d'isolation déjà collé sur les murs porteurs.

Mesure même rôle

5- Puits des canalisations.

Les murs des puits des canalisations recevront s'il y a lieu un enduit de finission à base de chaux de Tour à

art I6- Garage à vélos et buanderie collective.

I- revêtement de sol: dalles 30x30x3 de ciment, grises;
2- les murs: bèton apparent et blocs rejointoyés;
3- Plafond: plaques du type Heraklit ou similaires.

art I7- Equipement électrique des communs.

L'équipement électrique est conçu conformément à la der- nière édition du réglement technique des sociétés d'ex- ploitation des réseaux. Il est agréé en particulier par la société Henelgaz ayant son siège rue Dagnelies à Charleroi.
Cette partie de l'entreprise sera décrite dans un cahier des charges particulier.
Nous prévoyons en particulier:

I- en sous-sol/:

éclairage des circulations et parties communes par minuteries.
éclairage de la buanderie et son équipement de prises de courant pour appareils et séchoir électrique.

2- Hall général et tours d'escalier.

Eclairage du Hall général: deux circuits,
- I° circuit: Plafonniers TL commandés par Horloge,
- 2° circuit: spots lumineux commandés par minuterie.
Eclairage des deux tours d'escalier commandé par Minuterie.

3- Raccordement de chacun des appartements par l'intermédiaire d'un compteur I5 Ampères (3x).

art I8- Equipement du Hall général.

I- Les boîtes aux lettres et boîtes à provisions sont situées comme indiqué aux plans généraux. Elles seront construites conformément au plan particulier tracé à cet effet.

2- Le parlophone est commandé de l'intérieur du Hall général. Une installation de parlophone sera prévue pour chacune des deux tours d'escalier.

art I9- Aménagement de l'avant-cour.

L'avant-cour est divisée en trois zônes: deux zônes de pelouse, une sône de circulation.

I- Pelouses I et 2:

Les pelouses seront ensemencées, elles seront bordées de haies vives de Ligustrum.

2- Zônes des circulations.

La zône des circulations est revêtue de tranche de sciage de petit granit comme décrit pour le Hall général art I3,2; la partie centrale de cette zône est nivelé au moyen de gravillons calcaires 8/22. Une vasque en bèton moulé est disposée au centre de cette zône.
Les accès de cette zône au trottoir sont assurés par
- un escalier,
- une rampe en bèton bouchardé à la masse.

Dixième rôle
L.B. H.A.M.
Cuny L.O.

3- Ecrans.

Deux écrans en bèton lavé sont disposés dans l'avant-cour afin de protèger des vues les deux appartements ap.I et ap.4.

art 20- Isolation thermique.

Toutes les paroies(sols ou murs) séparant:
-les appartements entre eux,
-les appartements et les tours d'escalier,
-les appartements et l'extérieur,
sauf les double-vitrages, seront traitées de telle manière que le coefficient K d'isolation thermique soit inférieur à 0,8 kcal/m2,h,°C, par l'applisation d'un matériau isolant tel Ytong,polistyrène,Héraklit ou similaire. Le bureau d'étude aura la charge du contrôle de ces applications.
Le matériau isolant devra être appliqué par collage, sauf en ce qui concerne les sols sur lesquels ils seront simplement posés; dans ce cas le matériau isolant sera protégé par un papier empêchant la pénétration de l'eau et du matériau de chape dans sa structure.
Les baies seront fermées au moyen de double-vitrages.

art 2I- Isolation acoustique.

Les matériaux mis en oeuvre en vue de l'obtention d'une bo ne isolation thermique doivent en même temps créer le con- fort acoustique par le soin tout particulier qui sera ap- porté à leur mise en oeuvre, afin d'éviter la création de" ponts acoustiques".
D'autre part, les canalisations de décharges sanitaires tra versant inévitablement les appartements dans le sens vert- ical seront scellées dans les colliers de fixation par l'intermédiaire de roofing épais et enfermées dans des gai remplies d'un matériau absorbant tel granulé de polistyrèn ou laind de roche en vrac.

REMARQUES.

Le présent cahier des charges n'est pas limitatif des charges de l'entrepreneur qui devra mettre en oeuvre tous les moyens néces- saires à la parfaite exécution des ouvrages.

En cour des travaux, l'architecte pourra apporter au projet telle ou telle modification qu'il jugera bon d'apporter afin d'assurer u meilleur exécution des ouvrages.

Chapitre deuxième: Equipement individuel des appartements.

art 22- Les Revêtements de sol.

Les revêtements prévus dans l'offre sont ceux décrits dans la liste ci-dessous:

I- Revêtement P.V.C. du type Pégulan épaisseur I,5mm collé en bandes ou en dalles.
Plinthes en P.V.C. noires.

2- Tapis Bonita: mélange intime de laine et de poils de vache, renforcé par fibre de nylon, dos jute antimité, aspect bouclé (I800 gr/m2) largeur I,00 mcrt, pose par collage en plein.
Plinthes en bois méranti.

3- Parquet mosaïque: fourniture et pose, raclage et mise en cire. Pose assurée à l'aide d'une colle spéciale viny- lique sans clouage; épaisseur 9mm.
Chêne I° choix,I00% de quartier et faux quartier.
Plinthes en chêne.

art 23- Les cloisons.

Les cloisons intérieures des appartements sont préfabriqué en usines par la S.A. Linex Laue, suivant sont procédé standard.
La répartition des cloisons telle qu'indiquée aux plans généraux, peut être modifiée à la demande des acquéreurs.

art 24- Les menuiseries intérieures.

I- Les feuilles de porte sont du type préfabriqué et proviennent des établissement Jacquemyns (Bruynzeele). Elles sont en Okoumé tranché type MO, prévernies en usine, équipées de serrures Lips doubles, encastrées.

2- Les ensembles dormants et cadres sont en Méranti rouge.

art 25- Canalisations de distribution.

Les canalisations de distribution eau, gaz, électricité, sont établies sous le plafond, elles circulent entre les nervures ou sous un plafonnier, lorsque leur tracé est perpendiculaire aux nervures du Hourdis. Le plafonnier est amovible afin d'assurer une visite aisée de ces canalisations; il traverse: la cuisine, le hall de service, la salle de bain, le hall de nuit et la chambre 2 des appartements type I et 2 (en ce qui concerne les appartements autres que ceux décrits ici, se référer au plan de détail qui sera tracé en temps oportun). voir art I4,4.

art 26- Installation sanitaire.

Les canalisations de distribution d'eau froide sont en acier galvanisé,
les canalisations de distribution d'eau chaude sanitaire et de chauffage sont en cuivre.
Equipement:

I- W.C? Lavatory:
- une cuvette monobloc avec chasse d'eau
- un lave-main raccordé à la distributio d'eau froide.

2- Salle de bain:
- une baignoire en acier I,70 mcrt
- une cache de baignoire en glazal,
- un lavabo sur console avec robinetteri glace et étagère,

un bidet,
- un robinet mélangeur avec flexible et pomme de douche à la baignoire,

raccordement eau chaude et froide de ces appareils.
Ces éléments sont choisi dans la série " Caravelle " de Vitribo.

3- Cuisine:
- un évier acier inoxydable I8/8 double cuvettes, I,20x0,50,
- un mélangeru eau chaude, eau froide, avec col de cygne.

un raccordement gaz pour cuisinière.

art 27- Insatllation électrique.

Equipement des appartements types I, 2.

Hall:	2 Points d'éclairage,	I Prise de courant
Living	2	4
Cuisine	2	I Frigo I petits appareils I Cuisinière
W.C.	I	

Salle de bain	I	Point d'éclairage I	Prise Rasoir
Chambre I	I	2	s de cour
2	I	2	

L'appareillage apparent est du type Niko, siemens ou aut en Bakélite Blanche.

art 28- Insatllation de chauffage.

L'installation comprend la mise en service d'un générate bigaz, mixte, c'est-à-dire: capable de brûler le gaz de haut-fourneau et le gaz naturel, distribuant l'eau chaud pour le chauffage et la consommation sanitaire.
Les points de chauffe sont assurés par convecteurs Westi house, calculés afin d'assurer les températures suivante dans les locaux par -I0°C de température extérieure:

Living	22°C
Cuisine	20°C
W.C.	20°C
Salle de bain	24°C
Chambres	20°C
Hall	I8°C

La régulation d'ambiance est assurée par un Thermostat Honeywell.

Note:le chauffage électrique peut être envisagé en variar

art 29- Mobilier.

I- cuisine:

- un meuble sous-évier deux portes,
- un meuble passe-plats comprenant: un vaissellier double service, un passe-plats en verr translucide, une armoire basse simple service avec deux tiroirs.

Finission poyester.
Voir implantation sur plans généraux.

treizième rôle

2- Vestiaire: voir plan de détail.

3- Rangement chambres:

La cloison séparant les chambres peut être sur demande remplacée par une cloison armoire. Ce meuble n'est pas compris dans le prix de vente des appartements.

art 30- Cheminée.

Les living sont équipés de manière standard d'un âtre Shunt pour feu ouvert, le prix de vente des appartements comprendun budget de 5000 francs pour l'habillage de ce foyer. Les modèles offerts sont ceux qui seront présentés aux acquéreurs en temps oportun.

art 3I Peintures et décoration.

I- Les menuiseries extérieures: Les menuiseries extérieure recevront une première couche au Xylamon incolore ou Pentoxol avant la pose. Une première couche de vernis sera posée avant l'hiver I965-66 afin d'assurer une pro tection suffisante des boiseries jusqu'à l'été I966, n'entravant pas le parfait repos du bois, matière vivante susceptible de rejeter des résines. En I966, IL y aura lieu de gratter et poncer les surface de bois et d'y appliquer enfin deux couche de vernis de finission. Ce travail sera alors à charge des propriétaires. L'entrepreneur restera toutefois à la disposition des propriétaires afin d'assurer l'exécution de ce travail.

art 31- 2- Menuiseriesintérieures.

Les portes sont prévennies en usines (voir § 24)
Les chambranles et accessoires sont ponçés et vernis en places.

3- Revêtement des murs des salles d'eau:

Les murs des cuisines, W.C., salles de bain, sont revêt d'une toile plastifiée du type Sweede ou similaire, lavable, coloris à choisir parmi la collection qui sera présentée en temps oportun.

4- Murs et plafonds des autres locaux:

Il est prévu deux couches de peinture Latex sur ces éléments, coloris à choisir par l'acquéreur sur la carte des teintes.

La valeur des travaux de peinture décrit ici est fixé au chiffre de 10.000 francs.
Tout problème de décoration particulier pourra être traité directement avec le bureau d'étude qui fera établir les devis utiles.

REMARQUES.

I- Toutes demandes de modification à l'équipement individuel tel qu'il est décrit ici, par les acquérueurs, feront l'objet d'une étude soignée, toutefois, vu le procédé de bâtir, il est appare que chaque modification apportée à la présente description rompt la chaîne de fabrication. Toutes les remises de prix tiendront compte de la perte de main d'oeuvre etde la fluctu- ation des prix des fournitures due à la diminution des quantité des appareils types réellement fournis. Le côut des matériaux o d'une technique à remplacer ne sera crédité à l'acquéreur qu'à concurrence de 80 % de sa valeur.

2- Les remarques formulées à la fin du chapitre précédent restent d'applixation pour l'équipement indiviiduel.

REMARQUE/: voir feuille I4, les remarques annexées au chapitre second.

Les Garages.

Chapitre toisième.

art 32- Les structures.

La toiture est réalisée au moyen d'une dalle nervurée en bèton armé sur amratures préfabriquées. (voir art 3). Cette dalle repose sur des poutres de grande portée, préfléchies, soit en acier (Preflex) soit en bèton (CBR) afin d'assurer une liberté totale des circulations sur un plan libéré au maximum de tout élément de structure. Cette dalle de bèton est établei en suivant les lignes de pente nécessaires en vue de l'écoulement des eaux de pluie sur la toiture.
L'étanchéité est assurée au moyen d'une couverture asphatique en roofing multicouche conforme à la NBN 284.
La dalle de toiture du niveai bas des garages recevra en outre un revêtement de circulation(voir art 5,4)afin d'e permettre l'accès sous forme de cour de jeux.
La dalle de toiture du niveau haut des garages recevra un revêtement de finission en fin gravier Kift 2/5 à raison de +ou- I5 Kg/ m2.
La fondation de cet ouvrage est exécutée en bèton armé conformément aux plans dressés à cet effet par le bureau d'étude.

art 33- Maçonneries.

Les maçonneries périmétriques et cloisone entre garages individuels sont réalisées en blocs de bèton lourd établ sur fondation en bèton de laitier. Les maçonneries périmétriques sont poursuivies jusqu'à 70 cm au dessus de la dalle de toiture et couvertes par un couvre-mur en bèton

art 34- Revêtment des sols du garage.

Le support des revêtements de sol est constitué d'une ai en bèton de pierrailles légèrement armé.
I- Le sol des zônes de circulation sera en bèton lissé,
2- Les surfaces de parquage seront constituées de la mêm manière, elles recevront en plus une couche de peint Décorock pigmenté rouge de l'Union Chimique Belge.
3- La rampe d'accès sera revêtue de dalles de ciment 30x30x3 grises, disposées de manière à rendre ce revi ment anti-dérapant.

art 35- Equipement de garage.

I- Fermeture des garages individuels par volet bois.
2- Fermeture générale du garagepar porte basculante en acier,
3- Eclairage d'ambiance assuré par points lumineux à incandescence.
4- Emplacement pour le lavage des voitures avec point d'eau, raccordement égout, et prise de courant pour aspirateur,
5- Les consommations en eau et électricité, seront mesu par compteurs particulier au garage.
6- Une ventillation permanente des garages est assurée par des lumières courrant entre les dalles de toitur de niveaux différents.

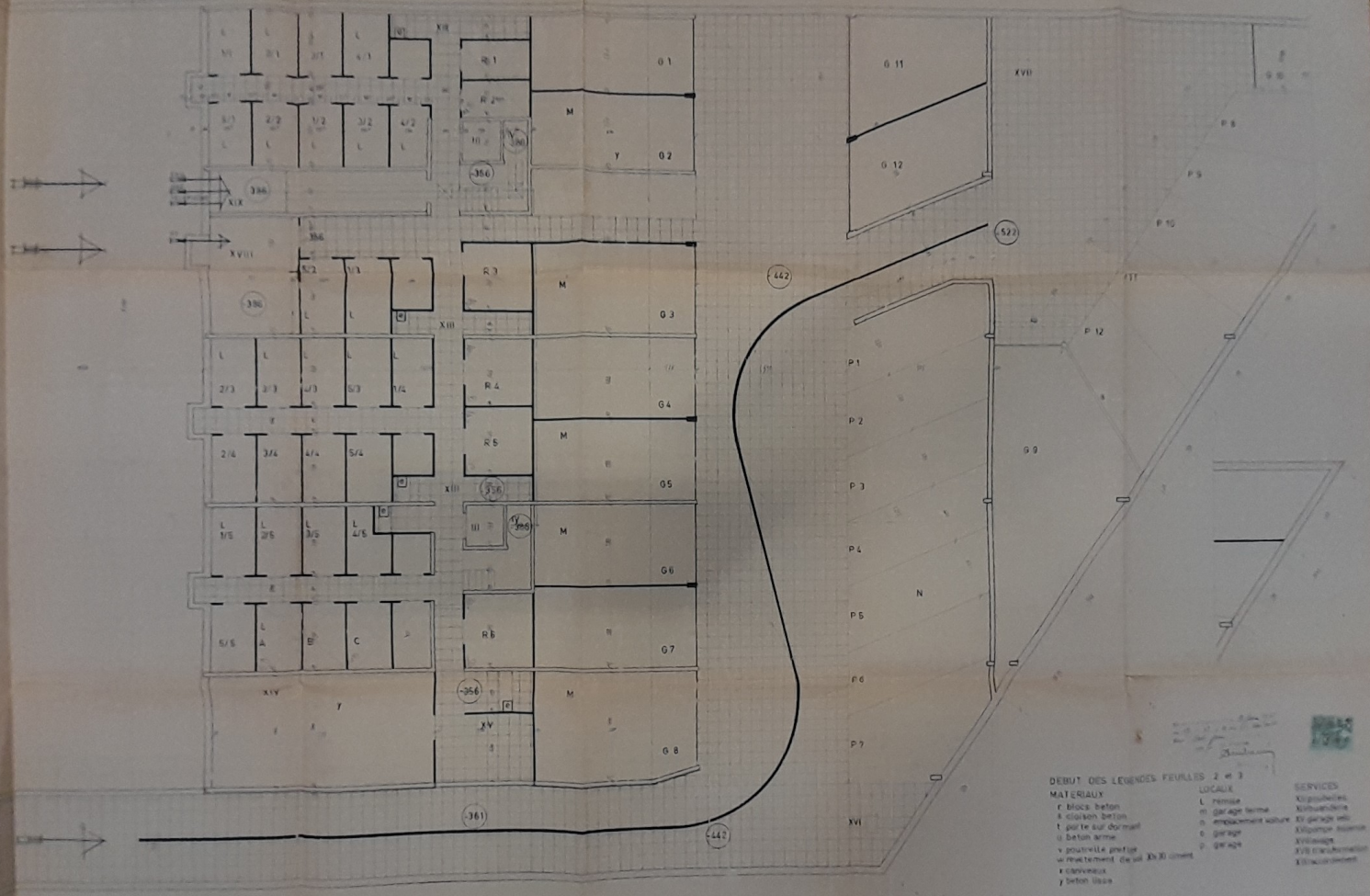
Lecture faite, persiste et signe avec nous, Notaire soussigné.

L. de Bassompierre — H.B. Nisonne — L. Gilet

H. de Bassompierre

Enregistré à Charleroi III, le 8 Juin 1965
vol. 47 f° 21 case 4 Pour expédition conforme.
Reçu : Cent francs
109-f Le Receveur,

GUILLAUME



DEBUT DES LEGENDES FEUILLES 2 et 3

MATERIAUX
- r blocs beton
- s carreau beton
- t porte sur dormant
- u beton arme
- v poutrelle prefor
- w revetement de sol 30x30 ciment
- x carreaux
- y beton lisse

LOCAUX
- L remise
- m garage ferme
- n emplacement voiture
- o garage
- p garage

SERVICES
- XIIpoubelles
- XIIIsanitaires
- XIV garage velo
- XVpompe essence
- XVIchaufferie
- XVII transformateur
- XVIIIascenseur

MARCINELLE Anne ELISABETH

RESIDENCE ETOILE

PLAN SOUS-SOL

SOUS-SOL

DOSSIER PLAN