

RESIDENCE « LE PRESIDENT »

à CHARLEROI

Boulevard Tirou, 17

ACTE DE BASE

Notaire Etienne DESGAIN à CHARLEROI

Le 22 NOVEMBRE 1966.

L'an mil neuf cent soixante six, le vingt deux novembre,
en l'étude.

par devant Maître Etienne DESGAIN, Notaire à Charleroi.

A comparu :

La Société anonyme IMMOBILIERE DU BOULEVARD, ayant son siège social à Charleroi, rue du Spinois, N°144, inscrite au registre du commerce de Charleroi sous le numéro 99810.

Constituée suivant acte avenant devant le Notaire soussigné le sept décembre mil neuf cent soixante cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du seize du même mois sous le numéro 35305.

Ici représentée conformément aux dispositions des articles 15 & 20 des statuts sociaux, par deux administrateurs :

1. Monsieur Jean BAUDOUX, Entrepreneur, domicilié à Marcinelle, 68 avenue, N°58.

2. Monsieur Albert VANESCOTE, Expert Comptable, domicilié à Marcinelle, 68 avenue, N°40.

Laquelle comparante, représentée comme dit est, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, nous a exposé ce qui suit :

Elle est propriétaire des biens suivants :

VILLE DE CHARLEROI.

1. Une parcelle de terrain sise Boulevard Tirou et rue Dagnelie, l'ensemble cadastré section C N°195k et 195m pour une contenance de douze ares quarante cinq centiares, tenant aux dits Boulevard et Rue et autres ainsi qu'au bien suivant.

2. Une parcelle de terrain sise à proximité de la rue Dagnelie, d'une superficie suivant mesurage d'environ cent quatre vingt quatre mètres carrés septante deux décimètres carrés, joignant le bien ci-dessus et autres, cadastrée section C N°192b2/ partie.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Le bien numéro un appartient à la dite Société pour l'avoir acquis, avec toutes constructions de a) Madame Olga-Céline-Elisa Delacre, sans profession, épouse contractuellement séparée de biens de Monsieur Alfred-Eudore-Joseph Fontaine, entrepreneur, à Marcinelle b) Monsieur Jules-Eudore-Joseph Delacre, imprimeur à Marcinelle suivant acte avenant devant le Notaire soussigné le trente un janvier mil neuf cent soixante six.

Il appartenait à Madame Marie-Julie-Henriette Gillion, sans profession, épouse de Monsieur Gustave-Louis-Joseph Delacre, imprimeur à Chatelet pour l'avoir acquis des consorts Wautelet suivant acte avenü devant Maître Victor Cornil, Notaire à Charleroi, le quinze avril mil neuf cent dix neuf, en remploi de propres.

Madame Marie-Julie-Juliette Gillion est décédée à Marcinselle, le neuf décembre mil neuf cent cinquante. Sa succession fut recueillie par son époux survivant pour moitié en usufruit en vertu d'une donation entre époux contenue dans son contrat de mariage avenü devant Maître Binard Notaire à Chatelet le vingt cinq juin mil neuf cent quatorze et le surplus et par moitié par ses deux enfants Olga et Jules Delacre précités.

Monsieur Gustave Delacre est décédé à Marcinselle, le dix-neuf septembre mil neuf cent soixante trois, d'oü cessation de l'usufruit qu'il avait recueilli dans la succession de son épouse.

Le bien numéro deux appartient à la même société pour l'avoir acquis de a) Madame Marie-José-Eugénie-Henriette Renders sans profession, épouse de Monsieur André Gervais, comptable à Charleroi et b) Monsieur Marcel-Alfred Lallemand, ingénieur technicien et son épouse dame Gabrielle-Arthurine-Philomène Renders sans profession à Charleroi, suivant acte avenü devant Me Gheer Notaire à Marcinselle et le Notaire soussigné le huit juillet mil neuf cent soixante six.

Ce bien faisait partie de celui qui avait été acquis par Madame Alice Charles, sans profession, veuve de Monsieur Henri Renders demeurant à Charleroi et Monsieur et Madame Lallemand précités, pour moitié par Madame Renders, pour moitié par les époux Lallemand, aux termes d'un acte avenü devant Me Barrie, Notaire à Jumet, le vingt et un novembre mil neuf cent cinquante sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi le vingt sept du même mois, volume 3858 numéro 25.

Suivant acte avenü devant Maître de Thier, Notaire à Châtelineau, le deux septembre mil neuf cent soixante trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi le vingt cinq octobre suivant, volume 4673 numéro 17, Madame Renders et Monsieur et Madame Lallemand ont échangé une parcelle de ter-

rain avec la propriétaire du bien joignant Madame Marie Dal,
sans profession, épouse de Monsieur Fernand Derenne de Chatolest.

Aux termes d'un acte avenü devant Me Frans Vervoort, Notaire
à Marcinelle, le vingt sept janvier mil neuf cent soixante qua-
tre, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi
le six février suivant, volume 4708 numéro 18, Madame Renders a
notamment fait donation de ses droits dans le dit terrain.

A concurrence de trois/quatorzièmes indivis de l'ensemble
à Madame Lallemand, sa fille.

A concurrence de quatre-quatorzièmes indivis de l'ensemble
à Madame Gervais précitée.

Madame Renders-Charles est décédée à Charleroi le vingt
neuf avril mil neuf cent soixante six, laissant pour seules
héritières réservataires ses deux filles Mesdames Lallemand &
Gervais.

Clauses spéciales.

L'acte précité de Me Gheens et du Notaire soussigné du
huit juillet mil neuf cent soixante six, porte notamment ce qui
suit :

"La société acquéreuse s'engage à faire ériger endéans les
six mois de l'acquisition, suivant la limite tracée au plan sous
lettres A B C D un mur en maçonnerie de briques de trente cen-
timètres d'épaisseur et de deux mètres cinquante centimètres
de hauteur minimum, à compter du niveau du sol, et qui ne pourra
dépasser la hauteur du pavement du deuxième étage de l'immeu-
ble joignant appartenant aux vendeurs. Ce mur sera mitoyen.
La participation des vendeurs dans le cout de l'érection de ce
mur sera de trente mille francs, taxes comprises, forfait paya-
ble lors de la fin de l'érection de ce mur.

Sur l'entièreté de la parcelle ici vendue, il ne pourra
être érigé aucune construction dépassant la hauteur du pave-
ment du deuxième étage de l'immeuble joignant appartenant aux
vendeurs.

La société acquéreuse a pris toutes dispositions en vue d'
avoir tous ses apaisements au sujet des autorisations de bâtir
sur le terrain prédécrit et s'engage à respecter, sans recours
contre les vendeurs, toutes les conditions imposées par les ad-
ministrations compétentes et l'urbanisme/

Un titre de propriété antérieur, étant un acte venu devant Me de Moor, Notaire à Charleroi et Me Bruyère, Notaire à Mont sur Marchienne, rappelle les conditions suivantes insérées dans un acte du quatre septembre mil neuf cent quarante et un.

"Les murs existants et cloturant la partie qui fait l'objet de la présente vente, sont déclarés mitoyens, suivant plan établi par Monsieur Deplan, géomètre demeurant à Paturages, lequel plan est ci-annexé.

Les eaux pluviales provenant du versant sud de la toiture du garage continueront à se déverser dans la citerne de la partie vendue.

Le propriétaire du garage, en l'occurrence le vendeur, continuera à puiser l'eau par la pompe existante, dans la citerne de la partie vendue. Toutefois cette servitude cessera d'exister si Monsieur Piraux venait à vendre son immeuble; de ce fait les eaux de la dite citerne devront être détournées vers un endroit de l'immeuble garage, et ce à charge de l'acheteur éventuel de ce garage.

Les vues existant dans le mur Ouest de l'habitation du garage, devront, dans le cas où l'acquéreur éventuel viendrait à construire dans les limites légales, être transformées en jours et réciproquement, les ouvertures de la nouvelle construction seront établies également sous forme de jours."

Quant à la servitude créée aux termes d'un acte venu devant Me de Thier, Notaire à Chatelineau, le sept janvier mil neuf cent cinquante cinq, entre les propriétés Derenne et Cöbaut, elle a été supprimée aux termes de l'acte préventé du Notaire de Thier du douze septembre mil neuf cent soixante trois.

Ce dernier acte précise que :

Les murs figurés au plan ci-annexé sous lettres B C et C H seront aveugles; seront cependant tolérés des pavés de verre éclairant la cage d'escalier au dessus de trois mètres du rez le plus élevé; ces murs deviennent l'un et l'autre mitoyens et seront construits aux frais des consorts Renders, Madame Renders devenant de ce fait propriétaire des dits murs sur la hauteur qu'elle occupera, pour éviter toute indemnité de surcharge.

La société acquéreuse est subrogée dans les droits et obligations des vendeurs tant au sujet des mitoyennetés et bornages que vis à vis des stipulations particulières ci-avant reproduites pour autant qu'elles concernent la parcelle ici vendue".

Cet exposé terminé :

1. La Société comparante a déclaré renoncer purement et simplement au droit d'accession lui revenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code Civil sur les constructions, plantations et ouvrages qu'elle a l'intention de faire établir sur les biens prédécrits et ce au profit des futurs acquéreurs et entre eux. Ce complexe immobilier à usage d'appartements, de bureaux, de magasins et de garages, soumis au régime de la copropriété sera ou restera sa propriété ou deviendra pour tout ou partie celle de tiers à son choix.

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

La propriété des matériaux sera transférée aux acquéreurs (par vente ou échange) et le cas échéant, aux maîtres de l'ouvrage, dès leur incorporation au sol. Cependant tous risques de détériorations, de destructions ou de pertes totales ou partielles dues ou non à la faute de la comparante seront à sa charge jusqu'à la réception définitive.

II. La comparante a conçu le projet d'édifier sur les terrains prédécrits un immeuble à usage d'appartements, de bureaux de magasins et de garages dénommé "LE PRESIDENT".

La réalisation des plans a été confiée à Monsieur Paul HAYOT, architecte à Charleroi.

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 Ville de Charleroi le vingt huit octobre mil neuf cent soixante six.

L'entreprise du gros oeuvre sera exécutée par la comparant.

Désirant opérer la division horizontale de la propriété, la comparante a décidé de placer l'immeuble à appartements multiples à usage d'appartements, de bureaux, de magasins et de garages dont s'agit, sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

ACTE DE BASE.

La comparante a ensuite requis d'acter authentiquement sa 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 537bis 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 :

1) 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 titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble; il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

La comparante nous a remis pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

Annexe N°1 - Description des travaux et résumé du cahier des charges avec l'échelle des paiements.

Annexe N°2 - Règlement de copropriété.

Annexe N°3 - Tableau des millièmes : répartition des charges - Premier tableau.

Annexe N°4 - Tableau des millièmes : Ad.Valorem (Assurances Expropriations) second tableau.

Annexe N°5 - Description de la propriété.

Annexe N°6 - Plan façade arrière.

Annexe N°7 - Plan Coupe longitudinale A.B.

Annexe N°8 - Plan façade Principale.

Annexe N°9 - Plan sous sol.

Annexe N°10 - Plan entre-sol.

Annexe N°11 - Plan rez.

Annexe N°12 - Plan Etages de 1 à 7.

Annexe N°13 - Plan Etage 8.

Annexe N°14 - Plan étage 9.

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'interpréter les uns en fonctions des autres.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés "ne varietur" par la comparante 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.

La comparante déclare opérer la division de l'immeuble par appartements, bureaux, magasins, garages et autres locaux privatifs.

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

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

A. Une partie de 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'un bureau, d'un magasin, d'un garage ou d'un local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

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

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

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

Les appartements, bureaux, magasins, garages et locaux privatifs 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.

La comparante se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignons 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 lui permettre 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, la comparante a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour la comparante, 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 tout concours dès qu'ils en seraient requis, sous peine de dommages intérêts.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, election de domicile est faite en la demeure de la comparante.

Frais.

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

Identification.

Le Notaire soussigné certifie l'identité de la comparante aux présentes conformes au document officiel lui produit.

La comparante se réserve le droit de conclure tout bail aux conditions qu'elle jugera convenables relativement à la cabine électrique "Haute tension" devant desservir l'ensemble de l'immeuble à construire.

Servitude de passage.

Il est créé par les présentes, au profit de la comparante, une servitude de passage à pieds ou avec véhicules, à l'endroit indiqué liseré rouge au plan "rez" ci-annexé.

Procuration.

Contrairement à ce que dessus, la comparante est ici représentée et agit par Monsieur Claude ROUSSEAU, Docteur en droit, demeurant à Charleroi, avenue du 1^{er} Europe, 42, en vertu d'une procuration reçue par le Notaire soussigné le douze octobre dernier, ci-annexée.

DONT ACTE.

Lecture faite, la comparante représentée comme dit est a signé avec le Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Charleroi III, le 24 novembre 1966 - Vol 140 F° 99 Case 9 cinq roles un renvoi-Reçu cent francs- le Receveur (s) Guillaume.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE RELATIF A UN IMMEUBLE
A ERIGER A CHARLEROI, BOULEVARD J. TIROU, dénommé "LE PRESIDENT"

- - - - -
CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL.

Article 1.- Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, paragraphe I du code civil (Loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre), les copropriétaires ont établi, ainsi qu'il suit, 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 résulter s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs; elles sont en conséquence, immuables à défaut d'accord unanimes des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers, par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2.- Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

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

Article 3.- Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

CHAPITRE II - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

Article 4.- Renonciation à l'accession.

L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la

propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées "Appartements, bureaux, Magasins, Garages".

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes, une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres, le droit d'accèsion 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 à :

1. L'appartement, le bureau, le magasin, le garage, la cave ou le local dont il se réserve la propriété entière et exclusive.

2. Les quotités afférentes aux mêmes appartements, bureaux, magasins, garages ou locaux dans les parties communes de l'immeuble.

Article 5.- Composition de l'immeuble.

L'immeuble se compose outre des parties ou locaux communs de :

1. Au sous sol : Vingt six garages numérotés de 1 à 26.

Cinquante trois caves numérotées de 1 à 53.

2. Rez de chaussée : Vingt cinq garages numérotés de 1 à 25.

Trois magasins numérotés de 1 à 3.

3. Entre sol : Vingt trois garages numérotés de 1 à 23.

Mezzanine se rapportant au magasin 1.

Mezzanine se rapportant au magasin 2.

Mezzanine se rapportant au magasin 3.

Appartement du concierge (se trouvant contre le mitoyen gauche)

4. Etages de 1 à 8 inclus : Six appartements par étage dénommés A B C D E F.

Etage 9 : Trois appartements dénommés A B C

La composition des divers types de locaux privatifs figure aux plans annexés à l'acte de base.

Article 6.- Description des parties privatives.

Celles ci consistent en les parties constitutives de l'appartement, du bureau, du magasin ou du local privatif (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher ou re-

vêtement de l'appartement, du bureau, du magasin ou du local privatif, à l'exclusion des poutres et solives qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, bureaux, magasins ou locaux privatifs, le plafond attaché aux poutres de l'étage supérieur, les fenêtres sur rues et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde corps, les portes, en ce compris les portes palières, les placards, armoires, penderies, la décoration intérieure des murs et plafonds, les installations sanitaires et d'équipement de cuisine ainsi qu'un ascenseur à usage privatif.

Elles consistent également en ce qui, à l'extérieur du local privatif, est exclusivement à l'usage de ce dernier, tel que conduites particulières d'eaux, de gaz, d'électricité, de téléphone, de chauffage, de radiodiffusion, de radiotélévision, de parlophones, de sonnerie, d'ouvre porte, les compteurs et boîtes aux lettres. En résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui sert à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même qui se trouve à l'extérieur de ces locaux privatifs, mais qui sert à leur usage exclusif, les énumérations ci-dessus faites étant énonciatives et non limitatives.

Article 7.- Droits sur les parties privatives proprement dites.

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

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'inté

térieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes.

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements, sauf ce qui est prévu à l'acte de base.

Il est permis de réunir en un seul deux appartements d'un même étage et de les rediviser ensuite suivant un des types prévus.

Tout travail de modification de composition des locaux privatifs entre propriétaires contigus, se fera sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à charge des propriétaires intéressés.

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

Ces ventes ou échanges seront constatées par acte authentique soumis à transcription, le tout aux frais exclusifs des propriétaires intéressés.

Article 8.- Style et harmonie de l'immeuble.

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

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, bureaux, magasins et autres locaux particuliers, des fenêtres des garde corps, des balcons, des persiennes, volets et de toutes les parties visibles de l'extérieur ou des parties communes et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 9.- Volets, persiennes, rideaux.

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes, rideaux et tentures visibles de l'extérieur, ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Article 10.-Télévision,téléphonie sans fil,téléphone.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil, de radiodiffusion ou de télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

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

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

S'il était installé dans l'immeuble une antenne collective pour la téléphonie sans fils ou la télévision ou des tubes spéciaux pour le téléphone, les copropriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toutes installations privées du même genre à l'extérieur.

PARTIES COMMUNES.

Article 11. - Principe.

Sont communes, les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des propriétaires de locaux privatifs ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre ou l'usage.

Article 12.- Droits sur les parties communes.

Ces parties communes seront indivises d'après leur nature même.

En conséquence, le partage ne pourra jamais en être demandé. Elles ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un local privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires indispensables.

Article 13.- Détermination des parties communes.

Les parties communes de l'immeuble se divisent en deux catégories.

A. Parties communes générales de tout l'immeuble.

Elles comportent le sol en terrain, les fondations, les gros murs de façade et de refend, l'armature en béton de l'immeuble, hourdis, piliers, poutres et solives qui soutiennent le plancher ou revêtement, les ornements extérieurs des façades (mais non les garde corps des balcons et terrasses, les persiennes ou volets) les canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, chauffage, vide poubelle, tout à l'égout, radiodiffusion et radio télévision etc...) sauf toutefois la partie de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux privés et servant à l'usage exclusif de ceux-ci, les caves à compteurs et les complexes généraux, les installations de locaux communs, les plates formes et toitures, les antennes collectives, les descentes d'eau.

B. Parties communes spéciales aux appartements, bureaux, magasins.

La porte d'entrée principale située Boulevard J. Tirou et le sas et le hall vers les ascenseurs affectés au service de ces bureaux et appartements, les ascenseurs, leurs gaines et machineries, l'escalier, les paliers des différents étages, leur éclairage avec leur dépendances et accessoires, les gaines de cheminées, les sonneries, parlophones, ouvre portes, minuteries, dégagement des sous sols de ces appartements, bureaux et magasins, les locaux du chauffage central et les chaudières, accessoires et tuyauteries (les radiateurs et tuyauteries dans l'appartement ou le garage affectés à l'usage particulier des appartements et garages sont parties privées)

Article 14 - Quotités dans les parties communes.

Les quotités dans les parties communes tant générales que spéciales sont établies dans le tableau de répartition annexé à l'acte de base (Répartitions des charges - Premier tableau)

Il est ici fait remarquer qu'il existe deux tableaux de répartition des dix millièmes, l'un relatif à la répartition des charges (Premier tableau) et l'autre ne concernant que la répartition des indemnités allouées en cas d'expropriation de l'immeuble et les indemnités allouées par les sociétés assureuses en cas de sinistre total ou quasi-total, si dans ce cas l'assemblée décidait le partage des indemnités entre les copropriétaires au lieu de la reconstruction de l'immeuble (Second tableau)

Ces quotités sont acceptées par tous quelles que soient les

modifications des parties privatives par améliorations, embellissements ou autrement.

Article 15. - Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix sous la surveillance de l'architecte chargé par ses soins à la même majorité.

Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du ou des propriétaires qui font exécuter les travaux.

Article 16. - Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire avec les maisons contigües, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

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

Article 17. - Les emplacements pour garages ne pourront recevoir d'autre destination que celle de garages à usage de voitures particulières, motocyclettes et voitures d'enfants à l'exclusion de toutes voitures de louage.

Article 18. - Il est établi dans l'immeuble un concierge.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

Article 19. - L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 20. - L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les co-propriétaires sont présents ou dûment convoqués.

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

Article 21. - L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération carolorégienne aux jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou par celui qui en fait les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du syndic, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après, pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont 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 syndic aussi souvent qu'il est nécessaire.

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

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

Article 22. - Les convocations sont faites huit jours 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.

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix, pourra décider que les convocations soient faites par simples lettres, sauf les cas prévus ci-après.

Article 23. - L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

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

Article 24. - L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de dix millièmes pos-

sédés par chacun d'eux. Si le syndic n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

Toutefois, s'il avait reçu mandat de copropriétaire n'assistant pas à l'assemblée, le syndic serait tenu de les représenter et d'y voter en leur lieu et place, selon leurs instructions.

A l'exception du syndic et de l'entrepreneur vendeur, 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 participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée. Toutefois un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint.

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

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

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

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

Article 25. - L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs : 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 26. - Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs et à défaut, du Président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de dix millièmes.

Article 27. - Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est présentée pour la signature de la réunion, des assesseurs et le secrétaire.

Article 28. - Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où la 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 dans l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais à 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 29. - Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de dix millièmes. (Voir premier tableau)

Article 30. - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires, possédant plus de cinq mille dix/millièmes.

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

Article 31. - Les comptes de gestion du syndic sont pré-

Art n Les comptes de gestion du syndic

seront présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Le syndic devra les communiquer quinze jours à l'avance aux copropriétaires; le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes, avec les pièces justificatives, et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant leur proposition.

Le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

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

Article 32.- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès verbaux inscrits sur le registre spécial et signés par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

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

Article 33.- SYNDIC.

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

Si le syndic est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de dix/millièmes en fait les fonctions. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Le premier syndic sera désigné par la société vendeuse pour une période de dix ans. Il entrera en fonction lorsque le président des copropriétaires sera nommé; sa rémunération minimum sera de deux francs par dix/millièmes par mois. Cette rémunération sera rattachée à l'index au prix de détail.

onzième
rôle

CR

9 19

SECTION III - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

PRINCIPE.

Article 34. - Il existe des compteurs particuliers d'eau, de gaz et d'électricité et de chauffage pour chaque appartement, magasin, bureau et les parties communes.

Ces compteurs appartiennent aux régies et au vendeur.

La consommation et la location individuelle de ces compteurs incombent à chaque occupant. La location réclamée par le vendeur sera la même que celle des régies intéressées et de minimum dix francs par compteur et par mois.

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

L'ascenseur est au point de vue électricité branché sur un compteur particulier; la consommation incombe aux copropriétaires dans les proportions établies à l'article 37 ci-après.

Les garages et caves sont reliés aux compteurs particuliers de l'appartement auquel ils sont rattachés (ou compteurs spéciaux)

CHARGES.

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

1. La fourniture et le placement des compteurs de passage d'eau chaude et froide.
2. Les frais de placement des compteurs de gaz et d'électricité ainsi que les obligations imposées par les compagnies distributrices ou à leur défaut par le constructeur.
3. Les frais de contribution annuelle de voiries.
4. Les frais de copropriété et ce dès la rentrée des premiers copropriétaires y compris les frais de chauffage, d'ascenseur etc...

CONTRAT D'ENTRETIEN.

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

C'est notamment le cas pour : ascenseurs, chauffage, plom-

berie, électricité, toiture etc....

Le vendeur 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 précités.

GARANTIE /

Les réceptions étant faites, les entrepreneurs tant du gros oeuvre que du parachèvement seront tenus des garanties 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 pavement thermo-plastique : un an.
- e) autres corps de métier : six mois.
- f) vitrerie, parquet, tapisserie : aucune garantie.

Jusqu'à la réception définitive, une retenue de cinq pour cent sera faite aux entrepreneurs à titre de garantie pour la bonne exécution des travaux.

CONTRIBUTIONS.

Article 35. - 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 pour toutes les dépenses, sans aucune exception autre que celles prévues ci-après pour l'ascenseur et le chauffage central.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la demande du vendeur de procéder à la réception.

Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de renouvellement des chaudières du chauffage central seront répartis entre les divers copropriétaires proportionnellement au nombre de quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

Le chauffage central fonctionnera du quinze septembre au trente et un mai.

En ce qui concerne la consommation de combustibles (l'immeuble étant desservi par un chauffage central au mazout et tout radiateur étant muni d'un compteur de chaleur), chacun des propriétaires payera sa quote part, laquelle sera déterminée d'après le relevé du compteur et la répartition de la dépense de mazout, d'après les indications du dit compteur.

Vingt pour cent de la dépense totale seront répartis entre chaque copropriétaire au prorata du nombre de dix/millièmes qu'il possède ; le reste soit quatre-vingts pour cent du cout annuel du carburant utilisé, sera réparti entre les copropriétaires de l'immeuble, proportionnellement aux indications du compteur de chaleur dont il est question plus haut.

Le vendeur passera contrat avec le fournisseur de combustible pour le compte des copropriétaires et ce pour une durée de cinq ans.

Une maison spécialisée sera chargée de faire le relevé du compteur et de la répartition du cout total du mazout utilisé.

COMPOSITION.

Article 36. - Les charges communes comprennent notamment :

1. Le chauffage, le gaz et l'électricité et l'eau de la ville pour les parties communes et pour le service du concierger

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

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 syndic.

5. Les frais d'achat de poubelles et divers ustensiles nécessaires au concierger et 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 du concierger.

ASCENSEUR .

Article 37. - Les frais afférents à l'ascenseur seront sup

portés par les propriétaires de l'immeuble proportionnellement à leurs dix/millièmes, garages non compris.

Article 38. - 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 copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 39. - Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire

Dans le cas où un copropriétaire, par son fait ou par celui de ses ayants droit, augmenterait les charges communes pour usage personnel, il devrait supporter seul toutes les conséquences de cette augmentation.

Article 40. Recettes.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à l'air ou des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de la participation de chacun dans les choses communes.

Article 41. Impôts.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leur participation dans les parties communes de l'immeuble.

SECTION IV. - REPARATIONS ET TRAVAUX.

Article 42. Principes.

Les réparations et travaux aux choses communes sont réparties en trois catégories : réparations urgentes, réparations ordinaires mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

Les réparations seront supportées par les copropriétaires suivant la quotité de chacun dans les parties communes.

TRAVAUX & REPARATIONS URGENTS.

Article 43.- Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées tuyauteries extérieures, gouttières etc... le syndic a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

TRAVAUX & REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS.

Article 44.- Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ainsi le conseil de syndic.

Le conseil de syndic sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

TRAVAUX & REPARATIONS NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

Article 45.- Pour les travaux d'amélioration ou de réparation tant aux parties communes que privées, étant de la compétence de l'entrepreneur ~~mandataire~~, seront exécutés par lui car il a la connaissance des plans de détails des bétons armés, des installations électriques, sanitaires et de chauffage.

Article 46.- Ces travaux et réparations devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un quart de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires votant favorablement avec les trois quarts des voix pour la proposition soumise à leur délibération.

Article 47.- Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, magasins, bureaux, garages et chambres de réserve, pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse que des réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre. Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement.

ou local à un mandataire habitant l'agglomération carolorégienne, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic et du concierge, de telle manière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

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

SECTION V - ASSURANCE & RECONSTRUCTION.

A. IMMEUBLE.

Article 48. L'assurance, tant des choses privées, à l'exception des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et de la perte des loyers, responsabilité civile, bris de glace, le tout aux sociétés d'assurance et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

ASSURANCES.

Les premières assurances seront contractées par la société vendeuse.

Les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances pour dix ans.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes supportables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété.

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

Article 49. Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 50.- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 51.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le syndic, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

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

Article 52.- L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires sauf le recours de ceux ci contre celui qui aurait du chef de la reconstruction, une plus value de son bien et à concurrence de cette plus value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix (les trois/quarts des dix/millièmes) (Tableau des charges - Premier tableau)

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de

plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec la faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager: en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé en tiers au comptant, et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées; l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis dans le tableau de répartition des dix/millièmes annexé à l'acte de base
(Second tableau)

Article 53.-

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

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

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

B. ACCIDENTS.

Article 54. - Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou quelle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic à qui elles seront remboursées par chacun des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes. Il en sera de même pour l'assurance à contracter au sujet des accidents pouvant survenir au concierge.

Les premières assurances seront contractées par la société venderesse, pour une période de dix ans.

CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

GENERALITES.

Article 55 - Livre de gérance.

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

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

meuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis bien en vue dans un local désigné par le syndic et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires usufruitiers et ayants droit.

Article 56. - En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

SECTION I - ENTRETIEN.

Article 57. - Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde corps et volets devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Article 58. - Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Article 59. - Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage.

Ils devront en justifier au syndic.

SECTION II - ASPECT.

Article 60. - Les propriétaires ou occupants à tous titres d'appartements ou de bureaux ne pourront mettre aux murs exté-

rieurs de leurs locaux privatifs, fenêtres, terrasses ou balcons aucune enseigne ou publicité, garde manger, linges ou autres objets apparents de l'extérieur de leurs locaux privatifs; seuls les affichettes de modèle courant annonçant la vente ou la location seront autorisées; l'étendage de linge et le placement d'un garde manger seront toutefois tolérés en façade postérieure.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR.

Article 61. - Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements, bureaux ou magasins que le matin avant dix heures.

Le charbon devra obligatoirement être rentrée en sacs dans les caves.

Article 62. - Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être accouché, déposé ou placé quoi que ce soit.

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

Les tapis et carpettes ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits et heures qui seront indiqués par le syndic.

Article 63. - Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures etc... il ne peut être procédé à aucun lavage ou étendage de linge ou autre matière dans les parties communes.

Article 64. - Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexible; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides et métalliques; il est interdit d'utiliser des bonbonnes au gaz butane, propane ou autres/

Article 65.- Animaux.

Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, des chats ou oiseaux, à titre de tolérance; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal, cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre 100 francs par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

Article 66.- Ascenseurs.

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

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

L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants âgés de moins de 14 ans, non accompagnés d'une personne plus âgée.

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

L'usager d'un des ascenseurs, qu'il soit un des occupants de locaux privés, un invité, un fournisseur ou attaché au service de l'un de ceux-ci, qui aurait dégradé ou souillé exagérément l'ascenseur, soit par négligence, ou fortuitement sera dans l'obligation de remettre en état ou de nettoyer la cabine de l'ascenseur.

SECTION IV. - MORALITE - TRANQUILLITE.

Article 67.- Principes

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

Aucun fait nuisible à la bonne tenue de l'immeuble ou contraire à la morale ne sera toléré.

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

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

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

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage général ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

De toute façon, ces moteurs devront être dotés d'un dispositif antiparasite.

SECTION V. - DESTINATION DES LOCAUX.

Article 68.-

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble qu'à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou l'hygiène de l'immeuble.

Article 69 Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers, vestibules et passages.

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

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

Article 70 Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé. Toutefois, le propriétaire désireux de se servir d'un poêle à mazout pourra posséder cent litres de mazout de réserve. Il devra prendre toutes mesures en vue d'éviter que la présence de ce combustible ou le fonctionnement du brûleur ne répandent des odeurs désagréables.

SECTION VI - ALIENATION DES DROITS & LOCATION.

Article 71 Les copropriétaires ne pourront aliéner dans une forme quelconque leurs droits de propriété, de copropriété ou d'occupation qu'à des personnes de bonnes vie et mœurs,

Article 72.- Les chambres de réserve, les caves et les garages ne pourront être vendus qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble, elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et aliéner entre eux.

Article 73.- Les copropriétaires et leurs ayants droits doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Article 74.- Les baux consentis par les propriétaires ou usufruitiers et tous actes de transfert de jouissance d'une partie privative de l'immeuble, devront obligatoirement contenir l'engagement du bénéficiaire, d'habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement en bon père de famille conformément aux prescriptions des présents règlements de copropriété et d'ordre intérieur dont il reconnaitra avoir pris connaissance; tout manquement à l'une des obligations résultant de ceux ci devant entraîner, après constatation régulière des faits qui lui seraient reprochés, résiliation de son bail ou de son titre de jouissance.

Le locataire ou autre ayant droit à tout titre du propriétaire qui contreviendrait aux prescriptions susdites, pourrait à la diligence du syndic, être expulsé immédiatement sans qu'il soit besoin d'autre acte qu'une signification d'huissier.

Article 75.- Les propriétaires ou usufruitiers qui donnent leur bien en location ont l'obligation de séparer les charges communes courantes d'occupation du loyer proprement dit, de manière à mettre directement à charge de l'occupant les dépenses - - - - -

ses qui peuvent donner lieu à excès, tels que nettoyage et éclairage des parties communes, consommation et entretien courant des ascenseurs etc...

SECTION VII - EAU CHAUDE.

Article 76. - La distribution d'eau chaude sera assurée toute l'année.

Article 77. - L'eau chaude sera comptée aux copropriétaires suivant les indications des compteurs d'eau chaude qui seront installés et au prix qui sera fixé par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

SECTION VIII - CONCIERGE & FEMMES D'OUVRAGE.

Article 78. - Un concierge sera choisi par l'assemblée générale, qui fixera sa rémunération.

Le premier concierge sera nommé par la société venderesse.

Il sera engagé au mois, par les soins du syndic, qui pourra le congédier après en avoir référé au conseil de gérance.

Article 79. - Le service du concierge, comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Il devra notamment :

1. Tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, trottoirs et cour.

2. Evacuer les ordures ménagères.

3. Recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants.

4. Fermer la porte d'entrée à partir de dix heures du soir et l'ouvrir sur demande après cette heure.

5. Laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer.

6. Surveiller et entretenir le chauffage central et le service d'eau chaude.

7. Faire les petites réparations aux ascenseurs et entretenir ceux ci suivant les indications qui leur seront données.

8. Surveiller les entrées et venues dans l'immeuble.

9. En général, faire tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Article 80. - Le concierge sera logé, chauffé et éclairé dans les locaux prévus à cet effet, à frais communs.

Son salaire sera fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune: le concierge n'a d'ordre à recevoir que du syndic.

Article 81. - Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée des copropriétaires le décide.

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

Le concierge ne pourra pas s'occuper du ménage des occupants ni faire des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service de l'immeuble.

Article 82. - Les femmes d'ouvrage seront engagées et payées au mois par les soins du syndic qui pourra les congédier sans avoir à en référer au conseil de gérance.

Article 83. - Le service des femmes d'ouvrage comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Il devra notamment : tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, trottoirs et cour. Et en général, faire tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Article 84. - Le salaire des femmes d'ouvrage sera fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune; les femmes d'ouvrage n'ont d'ordre à recevoir que du syndic.

Article 85. - Le syndic sera tenu de congédier les femmes d'ouvrage si l'assemblée des copropriétaires le décide.

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

SECTION IX.- GERANCE.

Article 86.- Le conseil de syndic est composé du Président et des deux assesseurs.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de syndic surveille la gestion du syndic, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents; il peut donner ordre au syndic de congédier les femmes d'ouvrage et le concierge.

Le conseil du syndic veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Le conseil de syndic délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité.

Article 87.- Le syndic sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux, si le syndic est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures, les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée. En ce qui concerne le premier syndic, voir supra l'article 33.

Article 88.- Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central et du service de l'eau chaude, de surveiller les femmes d'ouvrage, et le concierge, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de syndic et par l'assemblée.

Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article 89.- Le syndic désigne un architecte attitré de l'immeuble qui sera l'architecte HAYOT pendant la durée de sa vie.

Article 90. - Le syndic veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

Article 91. - Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques, il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée, qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

Article 92. - Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes:

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale, même si la provision était réclamée pour la facilité aux locataires, les propriétaires resteront responsables au paiement des charges communes de leur locataire.

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

Le syndic a le droit de réclamer le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au syndic, ce dernier pourrait, avec l'autorisation du conseil de syndic, bloquer le service du chauffage central et le service de l'eau chaude desservant l'appartement du défaillant cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut, qui s'opposerait d'une manière quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du syndic, au nom de tous les copropriétaires, le

syndic a à cet effet un mandat contractuel et irrévocable, aus si longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le syndic s'ass rera de l'accord du conseil de syndic, mais il ne devra pas jus tifier de cet accord vis à vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant, produiront intérêts au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

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

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérar est en droit de troucher lui même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues, le lo cataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré vala blement, vis à vis de son bailleur, des sommes quittancées par le syndic.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauf fage central et de l'eau chaude qui lui seront procurés à l'ai de de dispositifs fonctionnant à frais communs, il serait passi ble de poursuites pénales.

Article 93. - Le syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

SECTION X. - CHARGES COMMUNES.

Article 94. - De même que les charges d'entretien et de ré- paration des choses communes dont il est question dans le sta- tut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes, ainsi qu'il est dit aux arti cles 36 et suivants.

Article 95. - Les consommations individuelles de gaz, de l' électricité, de l'eau sont payées par chaque propriétaire sui- vant les indications de son compteur particulier.

Article 96. - La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

SECTION XI. - DISPOSITIONS GENERALES.

Article 97. - En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, les difficultés relatives aux statuts de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre à nommer de command accord et à défaut d'accord, à nommer, à la requête de la partie la plus diligente par le président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble.

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

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

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes du Notaire Etienne DESGAIN à CHARLEROI.

Il en sera imprimé et polycopié des exemplaires qui seront remis aux intéressés, aux prix que l'assemblée décidera.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit/

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

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attr

butif de juridiction, dans le ressort du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, faite de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même, loge du concierge.

Signé ne varietur pour être annexé à un acte avenu ce jour devant le Notaire Etienne DESGAIN de Charleroi.

Charleroi, le

PREMIER TABLEAU
RESIDENCE "LE PRESIDENT"
Tableau des 10.000è - Répartition des charges.

LOCAUX	NIVEAUX	N°	COEFFICIENT	10.000è
GARAGES	SOUS SOL	1	0.50	20
		2		12
		3		12
		4		12
		5		12
		6		12
		7		12
		8		12
		9		13
		10		11
		11		19
		12		19
		13		20
		14		10
		15		10
		16		11
		17		14
		18		11
		19		13
		20		13
		21		13
		22		13
		23		13
		24		13
		25		13
		26		14
				<u>347</u>
	REZ	1	0.50	12
		2		12
		3		12

4	12
5	12
6	12
7	12
8	12
9	13
10	11
11	19
12	19
13	20
14	10
15	10
16	11
17	11
18	11
19	12
20	13
21	13
22	12
23	13
24	14
25	14
	<u>322</u>

entre sol	1	0.50	15
	2		12
	3		12
	4		12
	5		12
	6		12
	7		13
	8		11
	9		19
	10		19
	11		20
	12		10
	13		10
	14		11
	15		11

16	11
17	12
18	20
19	13
20	13
21	12
22	12
23	<u>13</u>
	305

MAGASINS	REZ	1	1.00	286
&	&	2		240
MEZZANINES	ENTRE SOL	3		<u>226</u>
				752.

APPARTEMENT	ENTRE SOL	Conc.	1.00	<u>78</u>
				78

APPARTEMENTS	ETAGE 1.	A	1.00	156
		B		146
		C		149
		D		146
		E		145
		F		<u>179</u>
				921.

	ETAGES	A	1.00	154
	2 à 8	B		146
		C		149
		D		146
		E		145
		F		<u>177</u>
				917
				x <u>7</u>
				6.419.

	ETAGE 9	A	1.00	285
		B		280

Remarques.

1) Tous les balcons et terrasses, avant et arrière, sont comptés en 1/2 superficie.

2) Les constructeurs se réservent un mandat afin de modifier la répartition des parties communes et privatives pour autant qu'elle ne modifie les parties privatives faisant l'objet de la présente acquisition.

3) Droit de passage vers l'arrière au profit du vendeur.

SECOND TABLEAU

RESIDENCE "LE PRESIDENT"

Tableau des 10.000^e - ~~Assurances~~ - Expropria
tions

LOCAUX	NIVEAUX	N°	10.000 ^e
GARAGES	SOUS SOL	1	22
		2	17
		3	17
		4	17
		5	17
		6	17
		7	17
		8	17
		9	15
		10	15
		11	18
		12	20
		13	20
		14	15
		15	15
		16	16
		17	18
		18	16
		19	18
		20	18
		21	18
		22	17
		23	17
		24	17
		25	17
		26	18
			<u>449</u>
	REZ	1	17
		2	17
		3	17

4	17
5	17
6	17
7	17
8	18
9	17
10	16
11	19
12	20
13	20
14	15
15	15
16	16
17	15
18	15
19	17
20	18
21	18
22	17
23	18
24	20
25	19

432

ENTRE SOL

1	12
2	17
3	17
4	17
5	17
6	18
7	17
8	16
9	19
10	20
11	20
12	15
13	15
14	16

15	15
16	15
17	18
18	25
19	17
20	18
21	17
22	17
23	18
	<u>396</u>

MAGASIN	REZ &	1	293
&	ENTRE SOL	2	313
MEZZANINE		3	318
			<u>924</u>

APPARTEMENT	ETAGE 1.	A	136
		B	133
		C	135
		D	139
		E	142
		F	173
			<u>858</u>

ETAGE 2.	A	136
	B	133
	C	135
	D	139
	E	142
	F	173
		<u>858</u>

ETAGE 3	A	136
	B	133
	C	135
	D	139
	E	142

F

173858

ETAGE 4.

A

138

B

135

C

136

D

141

E

144

F

175869

ETAGE 5

A

138

B

135

C

136

D

141

E

144

F

175869

ETAGE 6

A

140

B

136

C

138

D

143

E

146

F

177880

ETAGE 7

A

140

B

136

C

138

D

143

E

146

F

177880

ETAGE 8	A	140
	B	136
	C	138
	D	143
	E	146
	F	177
		880

ETAGE 9	A	296
	B	296
	C	255
		847

Récapitulation

Garages	1.277
Magasins	924
Appartements	7.799
	10.000

DESCRIPTION DE LA PROPRIETE.

- - - - -

Sous sol.

A.Parties communes: Rampe accès voitures des sous sols.
Aire de circulation des voitures.
Dégagements des caves.
3 ascenseurs.
1 escalier.
2 caves compteurs électriques.
1 cave compteurs eau et gaz.
1 cabine haute tension.
3 caves vide poubelles.
1 chaufferie + gaine de chauffage.
3 caves chambres d'égouttage.

B.Parties privatives 53 caves réserves numérotées de 1 à 53.
26 garages individuels numérotés de 1 à 26.

REZ.

A.Parties communes :Rampes accès voitures vers sous sol, rez
entresol.
Aire de circulation des voitures.
1 petit hall d'entrée pour conciergerie et
galerie entresol.
1 hall d'entrée principal donnant accès à
la galerie de l'entresol.
1 réserve voitures d'enfants.
3 ascenseurs.
1 escalier
3 gaines vide poubelles.
1 gaine de chauffage.
1 réserve commune à coté du garage 1
Aéros de ventilation des garages.

B.Parties privatives 25 garages individuels numérotés de 1 à 25
3 magasins numérotés de 1 à 3, avec leurs
réserves, W.C. et escaliers conduisant vers
les mezzanines de ces magasins.

ENTRESOL.

A.Parties communes :Rampe accès voiture de l'entresol.
Aire de circulation des voitures.
Vide du hall d'entrée principal.
Galerie d'accès aux ascenseurs et escaliers
3 ascenseurs.
3 escaliers.
3 gaines vide poubelles.
1 gaine de chauffage.
1 accès entre aire de circulation et gale-
rie.
Aéros de ventilation des garages.

B.Parties privatives 1 appartement destiné au concierge.
3 mezzanines des magasins numérotés de 1 à
3 avec leurs escaliers conduisant au rez
des magasins.
25 garages individuels numérotés de 1 à 25.

Etages 1 à 8.

A. Parties communes : 3 paliers communs
3 ascenseurs.
3 escaliers.
3 gaines de vide poubelles.
1 gaine de chauffage.
1 escalier de secours en balcon façade arrière.
Différentes gaines de tuyauteries, ventilation et de conduits de fumées.

B. Parties privatives

Appartement A. 1 living.
1 cuisine.
1 balcon façade avant
1 office
1 hall d'entrée
1 vestiaire
1 W.C.
1 débarras
1 hall de nuit
1 salle de bains
2 chambres.
1 balcon façade arrière

Appartement B Idem appartement A mais en plus
1 placard.

Appartement C Idem appartement A

Appartement D Idem appartement B

Appartement E Idem appartement A

Appartement F 1 living
1 cuisine
1 balcon façade avant
1 hall d'entrée
1 vestiaire
1 W.C.
1 débarras
1 salle de bains
1 hall de nuit
3 chambres.
1 bureau
1 balcon façade arrière

Etage 9.

A. Parties communes : 3 paliers communs
3 ascenseurs.
3 escaliers.
3 gaines vide poubelles
1 gaine chauffage
1 escalier de secours en façade arrière
Différentes gaines de tuyauteries, ventilations et de conduits de fumées.

B. Parties privatives

Appartement A 1 terrasse façade avant.
1 living.

1 cuisine
1 office
1 hall de service
1 W.C. ou débarras
2 salles de bains
1 hall
1 hall de nuit
1 vestiaire
1 W.C.
4 Chambres
1 balcon façade arrière
1 débarras.

Appartement B

Ideu appartement A.

Appartement C

Terrasse façade avant
1 living
1 cuisine
1 office
1 hall de service
2 W.C.
1 vestiaire
2 salles de bains
2 hall de nuit
1 débarras
1 hall
1 placard
4 chambres
1 balcon façade arrière

En plus, font partie des superficies communes :

La toiture de l'immeuble avec ses locaux
de machineries d'ascenseurs.

La toiture des garages couvrant ceux de
l'entresol.

Le vide de la cour.