

1^{er} février 1979

Supprimer d'avis

1.-

L'an mil neuf cent septante-neuf,
Le *premier février*,
Par devant nous, Maître Michel VAN BOXSTAEL, notaire à
Boussu,

A COMPARU :

La Société Anonyme " SOCIETE DE GESTION, D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES SOGERIM", dont le siège social est à MONS, Boulevard Dolez, n° 13.

Constituée suivant acte reçu par Maître Henri LECOMTE, notaire à Braine-le-Comte, le trente novembre mil neuf cent septante-six, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-cinq décembre mil neuf cent septante-six, sous le numéro 4455-4 dont les statuts ont été modifiés par acte du Notaire soussigné, le vingt janvier mil neuf cent septante-huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix-huit février mil neuf cent septante-huit, sous le numéro 654-1.

Ici représentée par Monsieur Bernard DELGOUFFRE, ingénieur commercial et de gestion, agissant conformément à l'article quinze des statuts en sa qualité d'administrateur délégué de la dite société.

Laquelle Société, préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte, nous a exposé ce qui suit :

I. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE.-

La Société comparante est propriétaire d'une parcelle de terrain sise à FRAMERIES, rue Joseph Dufrane, cadastrée section C numéro 48 L 2 pour deux ares septante/centiares, contenant suivant mesurage deux ares quatre-vingt-cinq centiares tenant ou ayant tenu à Colledan Ottorino, à Mahieu Veuve Roland, à La Province de Hainaut et à la dite rue.

Telle que cette parcelle est reprise sous les lettres - - ABCDE, en un plan levé et dressé par la Société Anonyme - - - - SOCERTEC, dont le siège est établi à Molenbeek -Saint-Jean, Boulevard Louis Mettwie, n° 67, sous la date du vingt trois octobre mil neuf cent septante-huit, lequel plan demeurera annexé aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE.-

Cette parcelle appartient à la Société Anonyme " SOCIETE DE GESTION, D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES SOGERIM" -- comparante préqualifiée, pour en avoir fait l'acquisition de "La Compagnie Foncière Industrielle et Commerciale du Hainaut" , en abrégé " Cofoninco" Société Anonyme, ayant son siège à Ghlin, Route de Wallonie, n° 4, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire soussigné, le dix août - - - - - mil neuf cent septante-huit, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques à Mons, le huit septembre - - - - - mil neuf cent septante-huit, volume 3740 n° 13.

Cette parcelle appartenait à " La Compagnie Foncière Industrielle et Commerciale du Hainaut" en abrégé " Cofoninco" - pour lui avoir été apporté avec d'autres biens par la Société Anonyme " Brasserie Saint Pierre et Saint Ghislain" à Vaulx-lez-Tournai, aux termes de son acte constitutif reçu par Maître Jule GRIMARD, notaire à Mons, le vingt-quatre janvier mil neuf cent vingt-neuf.



1224 del.

A 324716

*Premier
Feuille
Double*

II. SERVITUDES SPECIALES.-

L'acte reçu par le Notaire soussigné, le dix août mil neuf cent septante-huit, stipule textuellement ce qui suit :

" CONDITION SPECIALE.-

" Comme condition essentielle de la présente vente sans laquelle elle n'eut pas été consentie, il est convenu et accepté ce qui suit : la Société Anonyme " COFONINCO" vendresse aux présentes, fait obligation à la Société Anonyme " Société de Gestion, d'Etudes et de Réalisation Immobilières - Sogerim" acquéreuse aux présentes, qui accepte, par l'organe de son représentant, pour un terme de trente ans à dater de la signature de l'acte authentique de vente, pour le cas où il serait exploité dans le bien vendu ou un ou plusieurs fonds de commerce, portant sur le débit ou la vente de boissons fermentées ou non, tel que hôtel, café, cantine, friture, restaurant, épicerie, etc...

" - de ne débiter ou ne laisser débiter que les bières, eaux de hoisson et limonades généralement quelconques, en fûts et en bouteilles, fabriquées et/ ou vendues par la Brasserie PIEDBOEUF, ses ayants-droit ou successeurs, à l'exclusion de toutes autres, au cas où il exploiterait ce ou ces fonds de commerce, soit personnellement, soit indirectement, en gérance ou autrement.

" Les fournitures seront faites par la Brasserie " PIEDBOEUF", ou par tout tiers qu'elle jugerait utile de désigner;

" - d'imposer aux preneurs en cas de location, la signature vis-à-vis de la Brasserie " PIEDBOEUF", ses ayants-droit ou successeurs, d'un contrat de fournitures exclusives d'une durée suffisante pour respecter le terme précité et de stipuler formellement cette obligation dans la convention de location éventuelle.

" La société acquéreuse s'engage, en cas d'aliénation du bien vendu à imposer à l'acquéreur le respect du présent engagement, et à stipuler expressément cette obligation dans l'acte d'aliénation.

" Au cas où la société acquéreuse ou ses ayants-droit contreviendrait à l'une ou à l'autre des stipulations du présent article, elle serait redevable vis-à-vis de la Société Anonyme COFONINCO d'une indemnité fixée forfaitairement et irréductivement à la valeur de vingt hectolitres de bière de catégorie supérieure au jour de l'infraction, pour chacune des années ou fractions d'année restant à courir, sur le terme de trente ans stipulé ci-dessus. "

III. CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER.-

La Société comparante, érige à cet endroit, sur ^T d'utrain ci-dessus plus amplement décrit ^X un ensemble immobilier trois étages sur caves et rez-de-chaussée, ^Q

L'ensemble immobilier sera dénommé :

" RESIDENCE " MOLIERE"

Cette parcelle de terrain mesurant environ un arc soixante cinquante centimètres, est remise sous les lettres A.P.C. d. et est en gérance de l'Union de l'Arche-Frère Saint-Jacques Mon, à l'annexe du U. d'urbanisme

[Handwritten signatures and initials]

1^{re} partie. renvoi approuvé

[Handwritten signature]

X et en sur-plomb d'un passage commun pour les appartements. Renvoi approuvé.

[Handwritten signature]

Cet ensemble immobilier comprendra :

- Au sous-sol : six caves
- Au rez-de-chaussée : un local à usage de bureaux ou magasin, une salle forte, quatre emplacements pour voiture, un passage pour accéder aux emplacements pour voitures et une aire de manœuvre, ^{les emplacements et l'aire sont sur les bords de la rue et sont au dit plan}
- A chacun des étages, un à trois : ~~quatre emplacements pour vestiaires~~, deux appartements.

L'étude des plans et la reponsabilité esthétique de l'immeuble ont été confiés à l'Architecte Jean-Pierre SAINTENOIS, -- 4017, demeurant à Mons, 101, Chaussée de Binche.

Cet Architecte est inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes de la Province de Hainaut.

A l'issue de cet exposé, la Société comparante, nous a prié d'acter authentiquement sa volonté de soumettre l'ensemble immobilier à construire au régime de la propriété horizontale - réglé par l'article cinq cent septante sept bis du Code Civil, sauf dispositions contraires du règlement de co-propriété.

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

Ce règlement comporte :

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

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler seront imposées à tous les copropriétaires tant présents que -- futurs et ne seront susceptibles de modification que dans les conditions que détermine le présent statut.

Ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription qui en sera faite à la Conservation des Hypothèques et il en sera de même des modifications éventuelles.

b) 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 titulaires 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.

IV. ANNEXES ET PLANS.-

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

ANNEXE UN : plan de la Société Anonyme SOCERTEC, sous la date du vingt-trois octobre mil neuf cent septante-huit;

ANNEXE DEUX : le plan du sous-sol et du rez-de-chaussée;

ANNEXE TROIS : le plan du premier, du deuxième et du troisième étage;

ANNEXE QUATRE : le plan de la façade arrière et de la façade avant;

ANNEXE CINQ : le plan des coupes latérales;

ANNEXE SIX : le descriptif des travaux;

ANNEXE SEPT : la copie de l'autorisation de bâtir, délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Ville de Frameries, le neuf octobre mil neuf cent septante huit;



A 041651

*X d'emp. l'ant. m. y
Remise
à l'acte
16 A
Deuxième
Feuille
Double*

[Handwritten signature]

ANNEXE HUIT : les conditions générales de vente;
ANNEXE NEUF : le règlement d'ordre intérieur
ANNEXE DIX : la convention de garantie *de l'achèvement*;

Ces documents forment ensemble l'acte de base de l'ensemble immobilier " Résidence Molière".

Ils se complètent et forment ~~un~~ tout.

Ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés, après avoir été signés, " ne varietur" par la Société comparante et revêtus de la mention d'annexe par le Notaire sous-signé.

Ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante des présentes.

V. DECLARATION DE DIVISION.-

La Société comparante déclare opérer la division de l'ensemble immobilier par local commercial, appartements, emplacements pour voitures et autres locaux privatifs.

Cette ~~dée~~ déclaration de volonté actée au présent acte, crée dès ce moment les local commercial, appartements, emplacements pour voitures et 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 locaux privatifs comprend :

- a) une partie en propriété privative et exclusive;
- b) un certain nombre de quotité dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation du local commercial, d'un appartement, d'un emplacement pour voitures et autre local privatif comporte accessoirement, l'aliénation, à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque ou tout autre droit réel grevant un appartement, le local commercial ou tout autre local privatif ou emplacement pour voitures, grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes, qui y sont inséparablement attachés.

La création de ce local commercial, de ces appartements, emplacements pour voitures et autres locaux privatifs donne naissance à l'existence de parties communes à ces fonds divers.

Les parties communes de ces divers biens sont divisés en dixmillièmes.

Elles sont en copropriété et indivision forcée.

VI. SERVITUDES.-

La Société comparante déclare constituer, à titre de servitude perpétuelle, au profit et à la charge de chacun des biens privatifs dont les immeubles sont constitués, le passage de toutes canalisations, gaines et conduits de cheminées nécessaires à l'exécution et au parachèvement des locaux privatifs, ainsi que les prises de vues, d'air et de jour établies aux différents plans.

Les différends de quelque nature qu'ils soient auxquels pourraient donner lieu ces servitudes, spécialement en ce qui concerne leur maintien, et les modalités de leur exercice, seront obligatoirement déferés à l'arbitrage de l'Architecte de l'immeuble, lesquels statueront en dernier ressort.

VII. SERVITUDE DE PASSAGE.-

Il est créé un droit de passage, tant à pied qu'en voiture et par tout autre moyen de locomotion de jour et de nuit, sur la partie non bâtie du bien objet des présentes, au profit des emplacements pour voitures sis en fond de parcelle de façon à permettre aux propriétaires des emplacements leur accès à partir de la rue Dufrane.

En conséquence la dite parcelle de terrain restera grevée sur toute son étendue à titre de servitude perpétuelle - d'un droit de passage au profit des emplacements pour voitures.

VIII. DESCRIPTION DETAILLEE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.-

L'ensemble immobilier dénommé " Résidence Molière" - - comprend trois étages sur un sous-sol et rez-de-chaussée, soit en tout six appartements, un local à usage de magasin ou bureaux, six caves, quatre emplacements pour voiture, un passage à partir de la rue Dufrane jusqu'aux emplacements pour voitures et une aire de manoeuvre.

L'ensemble immobilier comprend :

Au sous-sol : six caves ~~apa-~~ parties privatives, l'accès aux escaliers vers le bloc, la fosse d'ascenseur, le couloir d'accès vers les caves, un local emplacement pour compteurs gaz et électricité;

Les caves n'ont pas de dix millièmes dans les parties communes étant considérées comme accessoires des appartements.

Au rez-de-chaussée :

Parties communes : un hall d'entrée, un local pour vélos le passage et l'aire de manoeuvre pour accéder aux -- emplacements pour voitures;

Parties privatives :

A. En façade : Grand'Rue : un rez à usage de bureaux ou magasin, avec salle forte comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : un magasin, un vestiaire avec water-closet, une salle forte, une salle d'archives, un bureau;

b) en copropriété et indivision forcée : 1.687/10.000 à mille six cent quatre-vingt-sept/ dix millièmes indivis dans les parties communes;

B. En fond de parcelle : quatre emplacements pour voitures numérotés de un à quatre et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : ~~quatre~~ emplacements pour voitures avec toiture;

b) en co-propriété et indivision forcée : chacun : 227/10.000 (deux cent vingt-sept/ dix millièmes) indivis dans les parties communes.



A 707685

Trinime
Femelle
Double

AU PREMIER ETAGE :

PARTIES COMMUNES : le hall commun, l'arrivée d'escalier et d'ascenseur;

PARTIES PRIVATIVES : sur le côté gauche de l'immeuble en regardant la façade, l'appartement A 1 comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : un hall d'entrée avec water-closed, un living et une cuisine donnant en façade, un hall de nuit avec local à usage de rangement, une salle de bains, deux chambres à l'arrière avec jouissance privée et exclusive d'une terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée : les 1.327/10.000 (mille trois cent vingt-sept/ dixmillièmes) indivis dans les parties communes.

Sur le côté droit de l'immeuble en regardant la façade, l'appartement B 1 comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : un hall d'entrée avec water-closed, un living en façade, une cuisine, un hall de nuit avec local à usage de rangement, une salle de bains, deux chambres à l'arrière dont l'une avec jouissance privée et exclusive d'une terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée : les 1.278/10.000 (mille deux cent septante-huit/ dixmillièmes) indivis dans les parties communes.

AU DEUXIEME ETAGE :

PARTIES COMMUNES : le hall commun, l'arrivée d'escalier et d'ascenseur;

PARTIES PRIVATIVES : - sur le côté gauche de l'immeuble en regardant la façade, l'appartement A 2 comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : un hall d'entrée avec water-closed, un living et une cuisine donnant en façade, un hall de nuit avec local à usage de rangement une salle de bains, deux chambres à l'arrière avec jouissance privée et exclusive d'une terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée : les 1.327/10.000 (mille trois cent vingt-sept/ dixmillièmes) indivis dans les parties communes.

Sur le côté droit de l'immeuble en regardant la façade, -- l'appartement B 2 comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : un hall d'entrée, avec water-closed, un living en façade, une cuisine, un hall de nuit avec local à usage de rangement, une salle de bains, deux chambres à l'arrière dont l'une avec jouissance privée et exclusive d'une terrasse;

b) en copropriété et indivision forcée : les 1278/10.000 (mille deux cent septante-huit/ dixmillièmes) indivis dans les parties communes.

AU TROISIEME ETAGE :

Parties communes : le hall commun, l'arrivée d'escalier et d'ascenseur;

Parties privées : - sur le côté gauche de l'immeuble en regardant la façade, l'appartement A 3 comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : un hall d'entrée avec water closet, un living et une cuisine en façade, un hall de nuit avec local à usage de rangement, une salle de bains, deux chambres à l'arrière dont l'une avec jouissance privée et exclusive d'une terrasse;

X une
Remise
Approuvé

[Signature]

b) en copropriété et indivision forcée : les 945/10.000 (neuf cent quarante-cinq/dixmillièmes) indivis dans les parties communes.

- Sur le côté droit de l'immeuble en regardant la façade, l'appartement B 3 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec water-closet, un living et une cuisine en façade, un hall de nuit avec local à usage de rangement, une salle de bain deux chambres à l'arrière dont l'une avec jouissance privative d'une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée les 1259/10 000 x

ETAGE : sous-toit :

Parties communes : grand grenier sous toit.

TOITURE : La toiture couvrant le grenier partie commune est inaccessible sauf aux corps de métiers chargés d'en assurer l'entretien et les réparations.

VIII. RECAPITULATION DES PARTIES COMMUNES.-

Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes (10.000/10.000) comme il a été dit ci-avant.

Ceux-ci se répartissent de la façon suivante :

1) Rez-de-chaussée : Dixmillièmes.

Magasin : mille six cent quatre-vingt-sept1.687.

2) Premier étage :

Appartement A 1 : mille trois cent vingt-sept1.327.

Appartement B 1 : mille deux cent septante-huit1.278.

3) Deuxième étage :

Appartement A 2 : mille trois cent vingt-sept1.327.

Appartement B 2 : mille deux cent septante-huit1.278.

4) Troisième étage :

Appartement A 3 : neuf cent quarante-cinq 945.

Appartement B 3 : mille deux cent cinquante1.250.

5) Emplacement pour voiture n° un 227 (deux cent vingt-sept);

6) Emplacement pour voiture n° deux..... 227 (deux cent vingt-sept);

7) Emplacement pour voiture n° trois.... 227 (deux cent vingt-sept);

8) Emplacement pour voiture n° quatre.... 227 (deux cent vingt-sept).

TOTAL10.000/10.000

=====

(dix mille / dix millièmes).

La propriété des parties communes appartiendra indivisément à tous les copropriétaires chacun pour une fraction.

Chaque appartement comprendra le nombre de dixmillièmes indiqué au tableau précédent.

Les caves ne comportent pas de dixmillièmes.

Ces valeurs seront maintenues quelles que soient les modifications des parties privatives par améliorations, embellissement ou autrement.

x Trois
Rensis Appurva

[Handwritten signature]

x
mille avec
une requête
au tribunal
indiqué dans
les parties
communes.

cela que
implément
Rensis Appurva
[Handwritten signature]

IX. DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET DIVERSES.-

A. MANDAT.-

Chacun des copropriétaires donne mandat à la Société Anonyme SOGERIM, avec faculté de substituer, de, par lui et en son nom : le représenter à tous actes rectificatifs ou modificatifs du présent acte de base, pour autant que cela ne modifie en rien les biens privatifs qui lui ont été cédés, ainsi que leurs quotités dans les parties communes.

En vertu de ce mandat, la Société Anonyme SOGERIM pourra passer seule, et sans justifier d'aucun autre pouvoir, les actes jugés nécessaires pour rectifier ou compléter le présent - acte de base sans que ces actes puissent en aucune façon porter atteinte aux biens privatifs déjà vendus et à leurs quotités.

B. ASSURANCE.-

Les premières assurances tant contre l'incendie que toutes les autres seront prises par la Société comparante, et les copropriétaires seront tenus de rembourser leur quote-part des primes lors de l'occupation du bien.

Ils devront continuer les contrats d'assurances comme il est dit dans le règlement de co-propriété.

C. RECEPTIONS.-

a. RECEPTION PROVISOIRE DES PARTIES PRIVATIVES :

La réception provisoire des parties privatives sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'Architecte et l'acquéreur.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'appartement.

Le vendeur demande cette réception provisoire par écrit en invitant l'acquéreur par lettre recommandée à la poste d'y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'à indiquée le vendeur dans la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception - provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre, recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date de la réception provisoire.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la - réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Routefois, ~~et sauf preuve contraire~~, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours - déterminé ci-dessus, le vendeur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire si, dans les quinze jours qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

b. RECEPTION PROVISOIRE DES PARTIES COMMUNES :

La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'Architecte et le conseil de gérance, désigné par la première assemblée générale - des copropriétaires, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors, et aux frais de la copropriété. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire des parties communes.

Le vendeur demande la réception provisoire des parties communes par écrit en invitant les membres du conseil de gérance par lettre recommandée à la poste d'y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement - qu'a indiquée le vendeur dans la demande de réception.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de - procéder à la réception des parties communes devra être notifié avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze - - jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, - par une lettre recommandée à la poste e. adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date de la réception provisoire.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes, ou d'accepter cette réception, a - été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus de et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un - expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des - travaux de réfection.

Si la validité de la réception provisoire des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le vendeur lui aura fixé par exploit d'huissier, le tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

Si au moment de la réception provisoire des parties communes le vendeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera - aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

c. RECEPTION DEFINITIVE DES PARTIES COMMUNES :

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu un an après leur réception provisoire.

Koten
Remerci
Approuvé

Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'Architecte et le Conseil de gérance, désigné par la première assemblée générale des copropriétaires, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors, et aux frais de la copropriété. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes.

Le vendeur demande la réception définitive des parties communes par écrit en invitant les membres du conseil de gérance par lettre recommandée à la poste d'y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception devra être notifié, avec ses motifs par une lettre recommandée et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété -- d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception définitive des parties communes, ou d'accepter cette réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection qui lui ont été demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si la validité de la réception définitive des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le vendeur lui aura fixé par exploit d'huissier, le Tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

Si au moment de la réception définitive des parties communes, le vendeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

d. RECEPTION DEFINITIVE DES PARTIES PRIVATIVES :

La réception définitive des parties privatives, aura lieu ~~au plus tôt~~ un an après leur réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes tel que précisé sous c) ci-dessus.

Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'Architecte et l'acquéreur.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'appartement.

Le vendeur demande la réception définitive des parties privatives par écrit en invitant l'acquéreur par lettre recommandée à la poste d'y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la Poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la Poste et adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque ce refus motivé de procéder à la réception définitive des parties privatives ou d'accepter cette réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du vendeur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le vendeur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter cette réception définitive des parties privatives si, dans les quinze jours qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Après la réception définitive la responsabilité du vendeur ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code Civil relatifs à la responsabilité décennale.

D. DROITS RESERVES PAR SOGERIM.-

La même société SOGERIM se réserve le droit de modifier les plans des biens privatifs qu'elle se propose d'offrir en vente et de réduire ou augmenter les quotités indivises sans intervention des acquéreurs futurs ou antérieurs, les droits acquis par ces derniers ne pouvant néanmoins être en quoi que ce soit altérés par la modification envisagée.

Toute modification du genre énoncé ci-dessus ne pourra se faire que par acte authentique notamment l'acte de vente du bien intéressé par la modification accompagnée d'un plan décrivant la situation antérieure et la situation nouvelle.

La Société SOGERIM se réserve également le droit exclusif de toucher à son seul profit l'indemnité qui serait due par les propriétaires voisins qui voudraient acquérir la mitoyenneté des murs de pignon et de clôture construits à cheval sur les limites séparatives.

Cette réserve ne peut engendrer pour la société comparante ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction des murs ou des fondations, ni aucune responsabilité quelconque.

Dès le présent et pour lors, il est stipulé qu'elle aura seule le droit de procéder à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés et d'en toucher l'indemnité sur sa seule quittance, sans l'intervention ou opposition des copropriétaires ultérieurs de l'immeuble qui, du seul fait de l'acquisition d'un élément privatif dans celui-ci seront considérés avoir donné à la compagnie mandat irrévocable d'agir à ces fins.

x a'
Nmsa
Approuvé

E. OBSERVATIONS.-

Lors de chaque vente d'une partie du complexe immobilier dont s'agit, il sera remis à l'acquéreur copie du présent acte et de ses annexes, hormis les plans. Chaque propriétaire pourra prendre connaissance des autres annexes, soit chez le Notaire soussigné, soit auprès du Conseil de Gérance.

F. FRAIS.-

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte seront payés et supportés par les acquéreurs futurs des biens qui les concerne.

G. ELECTION DE DOMICILE.-

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile au siège de la Société Anonyme " SOGERIM" Boulevard Dolez, numéro 13 à MONS.

DONT ACTE.

Fait et passé à Boussu, date que dessus.

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

Approuvé
la lecture
de vingt et
un mois

21/1/79

Enregistré	de	Rôles	des	renvois
St. - GHIHLAIN	Enreg.	le	douze	juin
1979	Vol. 76	Fo. 7	Case 20	
Reçu:	deux cent vingt cinq F.			
Le Recevant. ?	(225)			

R. Damien

Tps le 16/3/79
N° 3822/23
R. DAMIEN

Les dalles entre niveaux seront réalisées en béton armé coulé sur prédalles lisses en coffrage perdu.
L'ossature du bâtiment - semelles - colonnes - poutres - est réalisée en béton armé coulé sur place.
Tous les travaux en béton armé seront réalisés conformément aux plans établis par le Bureau d'Etudes M. VAN WETTER.

.2. MACONNERIES - CLOISONS - CONDUITS DE CHEMINEES ET VENTILATION.

Les maçonneries en sous-oeuvre seront réalisées en briques locales ou en blocs de béton.

Les maçonneries portantes en élévation seront réalisées en blocs de terre cuite ou en blocs de béton.

Toutes les mesures nécessaires à la parfaite étanchéité des travaux de maçonnerie seront prises.

Les murs en façade seront composés d'un mur portant -- (terre cuite ou béton) d'un vide formant isolation et - d'une brique de parement extérieure reliée à la maçonnerie portante par crochets galvanisés.

Les cloisons intérieures seront réalisées en panneaux de plâtre plein supportant la pose d'appareils sanitaires ou autres ; les cloisons séparant deux appartements seront doublées, assurant ainsi une isolation phonique de qualité.

Les conduits de cheminées et les conduits de ventilation pour water-closet, douches, et bains, seront réalisés par éléments solidbéton ou similaires.

Tous les conduits seront surmontés d'un aspirateur statique anti-refouleur.

.3. FACADES.

Brique de parement ton ocre - terre de sienne - pour la façade rue J. Dufrane.

Brique locale de qualité pour la façade arrière et pignon.

Le rejointoyage de la maçonnerie en brique de parement se fera " à posteriori" tandis que le rejointoyage de la brique locale sera proprement exécuté " en montant".

Tous les seuils et marches sont en pierre bleue naturelle adoucie de cinq centimètres d'épaisseur. Enduit de type " Chromotex" de couleur " pierre de France" pour les - corniches.

Les châssis et les portes sont en aluminium ton brun foncé. Les garde-corps de la façade arrière sont en aluminium ton brun foncé.

.4. TOITURE.

La toiture sera prévue en tuiles rouges avec pose préalable d'une sous-toiture par membrane polyéthylène garantissant la parfaite étanchéité de la toiture.

Emploi de plomb, zinc, PVC, roofing, pour assurer l'étanchéité des souches de cheminées, des châssis de toiture, des lucarnes, des raccords mitoyens, des corniches et des descentes d'eaux pluviales.

.5. EGOUTS.

En grès vernissé ou PVC avec sterfputs et chambres de visites, le tout suivant les prescriptions du service de l'hygiène et du règlement communal.

Descente des eaux pluviales en zinc ou PVC.



A 324720

X ACV
Rinsi
Amow

2.6. ISOLATION.

Isolation thermique par laine de roche épaisseur six centimètres, pour toutes les parties de murs mansardés et pour tous les plafonds du troisième étage.

Isolation phonique entre appartements de même niveau par pose d'une cloison double en panneaux de plâtre pleins. Isolation thermique et phonique en façade, par double vitrage isolant.

Isolation thermique des parties exposées à l'extérieur pour la dalle de sol du premier étage (passage couvert) par panneaux de fibre de bois aggloméré au ciment (type héraclithe ou similaire), d'une épaisseur de cinq centimètres.

3. DESCRIPTION GENERALE DES TRAVAUX DE PARACHEVEMENT.-

3.1. Installation du chauffage et distribution d'eau chaude.

Chauffage individuel au gaz. X
Chaudières murales de marque ~~AVC~~ X, Renova Bulex ou similaire à ~~placer dans la salle de bains~~, produisant eau chaude et chauffage.

Les corps de chauffe sont des convecteurs de marque JAGA ou similaire surmontés de cache-convecteurs pré-laqués. Thermostat d'ambiance placé dans le living.

Compteurs de gaz placés dans les caves.

Toutes les tuyauteries en chape, seront convenablement plastifiées à l'aide de bandes autocollantes.

Les températures intérieures garanties par une température extérieure de - 10 ° C seront :

- 22 ° C (vingt-deux degrés centigrades dans le living)
- 24 ° C (vingt-quatre degrés centigrades dans la salle de bains)
- 20 ° C (vingt degrés centigrades) dans les chambres
- dix-huit degrés centigrades , 18 ° C dans les cuisine, water-closet et hall.

3.2. Installation électrique.

Il sera prévu un compteur par appartement (et par local commercial) plus un compteur pour les communs et les caves.

L'installation sera strictement conforme à la dernière édition du règlement technique auquel doivent satisfaire les installations.

Interrupteurs (type à plaquette) et prises seront prévues en bakélite blanche avec voyant lumineux pour les interrupteurs de la cage d'escalier.

Par appartement, il est prévu : tubage, câblage, prises et interrupteurs.

- living :

1 point lumineux à double allumage

4 prises de courant dont deux sur interrupteur

Dernière
Famille
Doulle

- cuisine :
 - 1 point lumineux central à simple allumage
 - 2 prises pour éclairage ou petit électro-ménagers
 - 2 prises de courant pour électro-ménagers avec terre
 - 1 canalisation pour cuisinière en attente
 - 1 canalisation pour lave-vaisselle en attente.
- hall de nuit :
 - 1 point lumineux double allumage
- hall de jour :
 - 1 point lumineux à simple allumage
 - 1 prise - 1 sonnerie - parlophone
- salle de bains :
 - 1 point lumineux
 - 1 prise de courant avec terre sur interrupteur placé à l'extérieur.
- grande chambre :
 - 1 point lumineux
 - 3 prises de courant dont deux sur interrupteur.
- petite chambre :
 - 1 centre lumineux
 - 2 prises de courant dont 1 sur interrupteur.
- water-closet :
 - 1 point lumineux à simple allumage
- cave :
 - 1 point lumineux à simple allumage.

La cage d'escalier sera alimentée par une minuterie ainsi que par quelques appliques dans le hall d'entrée, montre horaire pour la nuit.

Parlophone et ouvre-porte : un poste par appartement, ainsi qu'une sonnerie six volts depuis le hall d'entrée, ainsi qu'un bouton-poussoir à chaque porte palière. Prises et tubes en attente dans chaque appartement pour le téléphone, et la télévision TV distribution.

3.3. ASCENSEUR ET ESCALIER.-

Un ascenseur prévu pour quatre personnes, desservira les cinq niveaux de l'immeuble.

Un escalier tournant métallique est prévu.

3.4. INSTALLATION SANITAIRE.-

L'installation complète sera strictement conforme aux dernières réglementations en vigueur.

Une prise d'eau par robinet double service chromé est prévue dans le passage piétonnier à proximité de la porte d'entrée.

Décharges des eaux usées et chutes des water-closets, prévues en PVC.

Les appareils sanitaires comportent :

salle de bains : - une baignoire à encastrer en fonte émaillée, un mètre septante centimètres sur septante centimètres (1,7 X 0,70 m)
- un mélangeur bain-douche à vidange automatique
- un lavabo sur colonne + 650 X 500 mm
- un mélangeur pour lavabo
- un miroir (40 X 60 cm) (quarante sur soixante centimètres)
- un porte-essuie
- une tablette

water-closet :

- un water-closet monobloc
- un porte-rouleau
- un lave-main blanc
- un robinet chromé

Les appareils et la robinetterie sont de première marque : Jacob Delafon ou similaire pour les appareils et Grohé ou similaire pour la robinetterie.

3.5. MENUISERIES METALLIQUES.

Tous les châssis et toutes les portes extérieures seront réalisés en aluminium ton foncé et de première qualité.

3.6. CUISINE.

La cuisine sera équipée :

- d'un évier double en inox de un mètre vingt centimètres (1,2 M)
- d'une armoire sous évier de un mètre vingt centimètres (1,2 m)
- d'un mélangeur à crépine et chaînette
- d'une table de travail (un mètre vingt centimètres) sur armoire munie de deux tiroirs et deux portes
- d'une armoire murale de un mètre vingt centimètres

L'implantation et le choix des couleurs seront à convenir avec le promoteur et le fournisseur dans la mesure où la vente aura lieu avant la réception provisoire. L'arrivée d'eau et les évacuations pour lave-vaisselle et machine à laver le linge, sont prévues.

3.7. PLAFONNAGE - ENDUITS - CHAPE.

Plafonnage en plâtre prévu pour les murs avec arêtes d'angles en galvanisé pour tous les angles exposés. Lissage parfait des cloisons en plâtre. Enduit pellaiculaire spécial pour les plafonds en béton lisse. Plafonnage sur plaques, gyproc - Stucanet - ou similaire, pour les parties mansardées au troisième étage. Une chape d'une épaisseur de plus ou moins huit centimètres sera posée dans tous les locaux destinés à recevoir un tapis plain - (voir 3.10.A.)

3.8. VITRERIE.

Vitrage du type " glace" pour les vitrines des locaux commerciaux et entrées. Vitrage double isolant pour les autres châssis et portes en façade principale. Vitrage simple pour tous les autres châssis et portes.

3.9. MENUISERIE INTERIEURE.

Les portes intérieures seront de type standard à peindre; ébrasement et chambranle, à peindre également. Les portes palières seront à vernir. La quincaillerie est prévue. Les cache-rails, cache-tuyaux, etc... seront en sapin rouge du nord, à peindre.

3.10. REVETEMENTS DES MURS ET DES SOLS.

A. SOLS.

- carreaux en grès de format dix sur vingt (10 X 20) pour le hall d'entrée et paliers communs.

- carreaux en grès dix sur vingt (10 X 20) pour les sols des cuisines, water-closet et salle de bains.

Choix étendu dans les gammes IRIS - GAMBARELLI - LA FAIENZA; à convenir avec le promoteur sur base d'un prix de cinq cents francs le mètre carré hors pose.

- tapis-plain sur chape pour les locaux : living, séjour, coin à dîner, chambres et halls.

Au choix de l'acquéreur sur base de quatre cents francs le mètre carré (hors pose) et ce, dans la mesure où la vente se conclut avant la réception provisoire.

B. MURS.

- carreaux en faïence format 15 X 15 (quinze sur quinze) pour revêtement de la cuisine, jusqu'à une hauteur de un mètre soixante-cinq centimètres; (1,65 m) peinture en latex au-delà de un mètre soixante-cinq centimètres. Un vaste choix de faïences sélectionnées dans les gammes VILLEROY et BOSCH ou CICOSA, d'une valeur hors pose de quatre cents francs le mètre carré sera présenté à l'acquéreur.

- idem pour salle de bains et water-closet.

- les murs du hall d'entrée des paliers communs, seront recouverts d'un enduit gratté " type chromolithe".

C. PEINTURE ET PAPIER.

Peinture au latex par couches successives et jusqu'à couverture complète pour les plafonds.

Peinture au latex ou papier peint (au choix sur base de deux cents francs le rouleau dans la mesure où la vente se conclut avant la réception provisoire) sur les murs du living, du hall et des chambres.

Peinture à l'huile mate sur toutes les boiseries intérieures à peindre - portes - chambranles - ébrasements - plinthes - cache-rideaux etc...

Signé ne varietur par le comparant pour demeurer annexé à un acte de base reçu ce jour par le Notaire soussigné.

Boussu, le premier février mil neuf cent septante-neuf.

*Approuvé la
nature de
mes motifs
plus fort
mes*

Mom Box

Registres Rôles des...
1979 - V 111 - 2
deux cent vingt cinq F.
R. DAMIEN (225)

R. DAMIEN

HUITIEME ANNEXE.- CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE.

1. REVISION DU PRIX.-

Les prix stipulés dans les compromis de vente ne sont pas soumis à indexation. Ils sont fermes et définitifs.

2. DEBUT DES TRAVAUX.-

Les travaux débiteront le *trinte avril mil neuf cent soixante neuf*.
Les travaux de la Résidence Molière seront terminés dans les *deux cent quatre vingt jours ouvrables*.

Tout événement constituant un obstacle humainement et raisonnablement insurmontable à l'exécution normale des obligations de la société venderesse ou la contraignant à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux est considéré comme cas de force majeure (par exemple, les accidents, les guerres et leurs conséquences, les grèves ou les lock-out).

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Lorsque, par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins trente jours de calendrier, un acompte sur le prochain paiement est payé à la société venderesse à concurrence de la valeur des travaux exécutés.

Pour les interruptions ordonnées ou dues au fait de l'acquéreur autres que celles qui sont imputables aux intempéries et qui n'ont pas été prévues dans le marché, qui se situent dans le délai d'exécution contractuel et dépassant dans l'ensemble un/vingtième de ce délai et au moins dix jours ouvrables, la société venderesse est fondée à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord mais elle ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution du contrat.

De même, si l'acquéreur commandait des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, le délai ultérieurement fixé serait prorogé d'autant de jours nécessaires à l'exécution des dits travaux.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables les jours pendant lesquels les intempéries ont eu, directement ou indirectement, pour effet de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins, les samedis, dimanches et jours fériés légaux, les jours de vacances annuelles payées.

3. INDEMNITES POUR RETARD.-

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable à la société anonyme " SOGERIM" des travaux ~~vix~~ visés à l'alinéa deux du présent article, celui-ci devra payer à l'acquéreur à titre d'indemnité forfaitaire : cinq cents francs (550 500 fr) par jour montant comprenant le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location de son appartement et autres préjudices subis.

Cette indemnité ne sera toutefois due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que l'acquéreur aura adressée au vendeur.



A 707677

*Unique
Fait
Double*

4. RECEPTIONS.-

Les réceptions provisoires et définitives tant des parties communes que privatives se feront comme indiqué dans l'acte de base;

RESPONSABILITE DU VENDEUR.-

La Société Anonyme SOGERIM est solidairement responsable avec l'Architecte et les Entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

La garantie due par le vendeur en vertu de l'alinéa précédent étant bénéfique aux propriétaires successifs de l'appartement.

L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

EXECUTION ET SUPPRESSION DES TRAVAUX.-

Si l'acquéreur impose à Sogerim des matériaux d'une qualité d'origine ou type déterminé et ce en dépit des réserves--réserves écrites et motivées du vendeur, ce dernier est déchargé de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix dudit procédé, à condition qu'aucune faute de mise en oeuvre ne puisse lui être reprochée.

Signé par le comparant pour demeurer annexé à un acte de base reçu ce jour par le Notaire soussigné, Boussu, le premier février mil neuf cent septante-neuf.

[Handwritten signature]

mon Box

15
un la douze février
11 2
1979. deux cent vingt cinq F.
? (225)
[Handwritten signature]

R. DAMIEN.

*Approuvé
la nature
de deux
mots*

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

NEUVIEME ANNEXE.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.-REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.CHAPITRE UN - EXPOSE GENERAL.ARTICLE I - DISPOSITIONS GENERALES.

Conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent - vingt-quatre (article cinq cent septante-sept bis du Code Civil le statut de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur sont définis et arrêtés ainsi qu'il suit, l'ensemble de ces conventions formant le règlement de copropriété.

ARTICLE DEUX.- STATUT DE L'IMMEUBLE.

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

Les obligations qu'il édicte sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptible de modifications que dans les conditions déterminées ci-après; ce statut réel sera d'ailleurs transcrit à la Conservation des Hypothèques.

ARTICLE TROIS.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Le règlement d'ordre intérieur fixe les limites de la jouissance des copropriétaires et règle les détails de la vie en commun.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.A. PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE.ARTICLE QUATRE.- COMPOSITION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comprend des parties privatives qui font - l'objet d'une propriété exclusive et personnelle et des parties communes qui sont rattachées à titre d'accessoires inséparables et cela dans une proportion déterminée.

ARTICLE CINQ.- DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.-

Les parties privatives comprennent les appartements, le local à usage de magasin ou bureaux, les emplacements pour voiture, les caves et autres locaux privatifs.

Les parties communes sont divisées en dixmillièmes.

Les parties privatives et communes sont déterminées - dans l'acte de base dont question ci-avant.

Cet acte a opéré la division juridique de l'immeuble.

ARTICLE SIX.- CHOSES COMMUNES.1/ Description :

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment le terrain sur lequel est érigé l'immeuble, le passage et l'air de manoeuvre.

Les fondations, les murs de clôture et de refend, -- l'armature en béton, de l'immeuble comprenant poteaux, poutres, hourdis, chapes sur hourdis, toitures, les ornements extérieurs des façades, fenêtres, balustrades, appuis de fenêtres et cheminées, les gaines d'aération, ~~de vide-poubelles~~ et autres, les canalisations et conduites de toute nature : eau, gaz, électricité, tout à l'égoût, sauf toutefois les parties de canalisation



A 707693

Premier
Famille
Double

t conduites se trouvant à l'intérieur des parties privatives, si es canalisations et conduites servent à leur usage exclusif et articulier, les locaux réservés pour les services communs (chauffe-rie, caves pour compteur) les dégagements, les cages d'escaliers, la cage d'ascenseur et l'ascenseur, les paliers, le hall d'entrée, ~~es vide-poubelles~~, et d'une façon générale, toutes les parties communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Il est fait remarquer cependant que l'Architecte et l'In-
génieur en béton auront le droit de modifier, si nécessaire pour
la construction, les dimensions des poutres, colonnes, linteaux.

2/ Terrasses - Balcons :

Les terrasses et balcons des étages sont en principe --
parties communes dont la jouissance privative et exclusive est
attachées aux locaux qu'elles desservent.

L'entretien des hourdis et de l'étanchéité des terrasses
incombe aux copropriétaires; l'entretien du revêtement à celui
qui en a la jouissance.

ARTICLE SEPT.- ALIENATION DES CHOSES COMMUNES.-

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées
de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et caves dont
elles sont l'accessoire, et pour les quotités attribuées à cha-
cun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel sur un local privatif --
revêt de plein droit la fraction des choses communes qui en dé-
pend.

ARTICLE HUIT.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES.-

Chaque propriété privative comportera les parties consti-
tutives de l'appartement et cave à l'exclusion des parties com-
munes, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs,
et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occu-
pés, ou même qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais
servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : comp-
teurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz,
électricité, etc...).

ARTICLE NEUF.- DROITS SUR LES PROPRIETES PRIVATIVES.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et disposer
de sa propriété privative dans les limites fixées par le pré-
sent règlement et à la 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 avec l'auto-
risation préalable de la Société Anonyme Sogerim, la distribu-
tion intérieure de ses locaux et caves, mais sous sa responsa-
bilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres ac-
cidents à l'égard et inconvénients qui en seront la conséquence
sur les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'in-
térieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses
communes qui puisse compromettre la solidité et la stabilité de
l'immeuble, sauf à se conformer à l'article suivant.

Il sera permis à un ou plusieurs propriétaires de subdiviser leur appartement ou de faire passer une chambre d'un appartement à un autre appartement.

Ces travaux ne pourront être faits que sous la direction de l'Architecte de l'immeuble et il y aura une modification correspondante proportionnelle du nombre des dix-millièmes.

ARTICLE DIX.- MODIFICATIONS AUX CHOSES COMMUNES.-

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 présentes et avec l'accord de la Société Anonyme Sogérim et de l'Architecte de l'immeuble.

Les honoraires dûs à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

ARTICLE ONZE.- 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 présentes et avec l'accord des Architectes.

Il en sera notamment de même des portes d'entrée des locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE DOUZE.- VOLETS - TELEPHONIE SANS FIL- TELEVISION.

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fils, de radiodiffusion, de télévision mais à ce sujet, le Conseil de Gérance établira un règlement d'ordre intérieur, étant entendu toutefois que les fils et accès ne pourront emprunter les façades.

Le téléphone peut être également installé dans les locaux privatifs. Le tout aux frais, risques et périls du copropriétaire qui procède à l'installation.

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

ARTICLE TREIZE.- OUVERTURE DANS MURS MITOYENS.-

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'Architecte de l'immeuble à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'Architecte de l'immeuble 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.



A 707691

Deuxième
Feuille
Donc

B. ASSEMBLEE GENERALE.

ARTICLE QUATORZE.

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

ARTICLE QUINZE.- DELIBERATIONS.

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

ARTICLE SEIZE.- ASSEMBLEE STATUTAIRE.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, au jour, heure et lieu indiqué par le gérant ou par celui qui en fait fonction.

Sauf indication contraire du gérant qui doit être donnée à tous les copropriétaires 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 gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est émanée par les copropriétaires possédant au moins vingt-cinq pour cent des quotités indivises dans les parties communes de l'immeuble.

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

ARTICLE DIX-SEPT.- CONVOCATIONS.

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 copropriétaire contre décharge signée de ce dernier.

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

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

ARTICLE DIX-HUIT.- ORDRE DU JOUR.

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

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant 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 pourra être pris en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire, sauf accord unanime de tous les copropriétaires.

ARTICLE DIX-NEUF - COMPOSITIONS.

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

Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

Toutefois, s'il avait reçu mandat des copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leur lieu et place selon les instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

Tout propriétaire peut donner mandat à son conjoint pour le représenter à l'assemblée.

A l'exception du gérant ou de conjoint d'un propriétaire nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est pas 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 ses lieu et place; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.

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'un local privatif se trouverait 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 une 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) devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

La présence de toute autre personne, quel que soit son titre ou qualité est strictement interdite, exception faite pour le ou les conseils que le Gérant désirerait voir assister à l'assemblée.

ARTICLE VINGT.- PRESIDENT.

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 VINGT-ET-UN.- BUREAU.

Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs et, à défaut de ces derniers, du Président assisté de deux copropriétaires présents ayant le plus grand nombre de quotités.



A 707690

Trisième
Famille
Double

SA
M

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Toutefois, cette fonction est réservée au Gérant, s'il en exprime le désir au moment de l'assemblée ou avant.

Ce bureau porte également le nom de " Conseil de Gérance " dont les attributions seront ci-après précisées.

ARTICLE VINGT-DEUX.- LISTE DE PRESENCE.

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée exacte par le Président de la réunion, des assesseurs et le Secrétaire et signée par les copropriétaires qui désirent assister à l'assemblée.

ARTICLE VINGT-TROIS.- MAJORITE.

Les résolutions et décisions sont prises à la majorité des copropriétaires 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, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation il ait été fait mention expresse de ce que, en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix; celles relatives à des transformations ou modifications du gros-oeuvre des plans et des parties communes en général, du style et de l'harmonie de l'immeuble et celles modifiant le statut de l'immeuble, la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires de l'immeuble et celles modifiant les répartitions des quotités dans les choses communes, l'unanimité des voix.

ARTICLE VINGT-QUATRE.- NOMBRE DE VOIX.

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

ARTICLE VINGT-CINQ.- VALIDITE DES DELIBERATIONS.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de la moitié des quotités.

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 délibérer quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

ARTICLE VINGT-SIX - PROCES-VERBAUX DES ASSEMBLEES.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées dans les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial ou dactylographiés sur feuilles volantes et signés par le Président, les assesseurs, le secrétaire 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 les autres archives de la gestion de l'immeuble.

Les extraits de ce registre sont signés par le Gérant.

C. GERANCE ET CONSEIL DE GERANCE.ARTICLE VINGT-SEPT.- GERANCE - NOMINATION.

L'administration et la surveillance de l'immeuble de même que l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont confiées à un gérant nommé et révoqué par l'assemblée générale, choisi ou non par les copropriétaires.

Si la gérance est confiée à une personne morale, celle-ci désignera un organe dûment mandaté qui la représentera vis-à-vis des tiers et des copropriétaires, c'est cet organe qui est désigné dans le présent statut sous le nom de " Le Gérant".

Si le Gérant est absent ou défaillant, le conseil de gérance pourvoira à l'accomplissement de ces fonctions et au besoin à son remplacement.

ARTICLE VINGT-HUIT.- SALAIRE DU GERANT.

Si la mission du Gérant est salariée, le montant de sa rémunération est fixé par l'assemblée générale.

Le gérant peut, sous le contrôle du conseil de gérance, et aux frais des copropriétaires, engager des femmes d'ouvrage.

La Société Anonyme " SOGERIM" décidera souverainement de la date de l'entrée en fonction du Gérant, en tenant compte de l'état d'occupation de l'immeuble.

A cet effet, la dite Société se réserve le droit de convoquer l'assemblée générale qui aura pour mission de nommer le gérant.

Le Gérant peut confier la tenue de sa comptabilité à un tiers, mais à ses frais exclusifs et sous sa responsabilité.

ARTICLE VINGT-NEUF.- MISSIONS DE LA GERANCE.ADMINISTRATION ET ENTRETIEN.

L'administration et l'entretien s'étendent à toutes les parties communes généralement quelconques.

La gérance doit, en conséquence :

a) veiller au bon entretien de l'immeuble (toiture, -- goût, canalisations, chauffage, escaliers, ascenseur, etc...) -- fixer de son chef les travaux de réparations urgentes, faire -- exécuter les travaux décidés par l'assemblée générale ou le conseil de gérance;



A 707689

Quatrième
Famille
Double

SA

M

- b) assurer les approvisionnements nécessaires (combustibles, etc...);
- c) souscrire tous contrats d'assurances ou d'abonnements;
- d) assurer le recouvrement des recettes communes;
- e) assurer le paiement des dépenses communes;
- f) répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes;
- g) présenter trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier;
- h) présenter annuellement au Conseil de gérance ses comptes généraux;
- i) instruire les contestations relatives aux parties communes généralement quelconques vis-à-vis des tiers et des administrations publiques ou entre copropriétaires, faire rapport au conseil de gérance qui décidera des mesures à prendre.

Pour remplir sa mission, le Gérant sur simple demande, aura accès aux parties privatives aux fins de contrôler si l'affectation des parties privatives est conforme au présent statut.

En cas d'urgence, les mesures conservatoires devront être prises par la gérance.

ARTICLE TRENTE.- CONSEIL DE GERANCE.

Le conseil de gérance est constitué, comme il est dit ci-dessus, par les membres du bureau assistés par le Gérant.

Le Gérant y assiste avec voix consultative mais non délibérative, à moins qu'il n'en soit déjà membre à un autre titre.

La mission consiste :

- a) à surveiller la gestion du Gérant;
- b) à examiner les comptes du Gérant;
- c) à faire rapport à l'assemblée générale sur les comptes du Gérant;
- d) à faire rapport quant aux décisions à prendre en ce qui concerne les réparations indispensables, mais non urgentes;
- e) à réduire les dépenses communes sans aller à l'encontre de l'intérêt général.

Les délibérations sont valables si au moins deux membres du Conseil de gérance sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix.

En cas de partage, la voix du Président de la réunion est prépondérante.

En résumé, le Conseil de gérance fonctionne suivant les règles établies pour le Conseil d'Administration des sociétés anonymes.

D. REPARATIONS ET TRAVAUX.

ARTICLE TRENTE-ET-UN.- PRINCIPE.

Les frais occasionnés par les réparations et travaux effectués aux choses communes seront supportés par tous les copropriétaires.

ARTICLE TRENTE-DEUX.- CATEGORIE DE REPARATIONS ET TRAVAUX.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

- 1/ Réparations urgentes;
- 2/ Réparations indispensables mais non urgentes;
- 3/ Réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE TRENTE-TROIS.- REPARATIONS URGENTES.

Le Gérant a pleins pouvoirs pour faire exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation du Conseil de gérance et les copropriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

ARTICLE TRENTE-QUATRE.- REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.-

Ces réparations sont décidées par le Conseil de gérance qui sera seul juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE TRENTE-CINQ.- REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.-

Ces travaux de réparations devront être demandés par la gérance ou par les copropriétaires possédant au moins un/quart des quotités et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des copropriétaires de l'immeuble possédant les trois/quarts des voix.

ARTICLE TRENTE-SIX.- OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES.

Les copropriétaires ou occupants doivent donner accès par les locaux privatifs pour toutes réparations, l'entretien et le nettoyage des parties communes généralement quelconques.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant Saint Ghislain, dont le nom et l'adresse devront être connus du Gérant, de manière à pouvoir accéder au local privatif si la chose est nécessaire.

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

E. ASSURANCES ET RECONSTRUCTIONS.

ARTICLE TRENTE-SEPT - PRINCIPES.

A/ Le Gérant a la charge de souscrire pour le compte des copropriétaires de l'immeuble une ou des assurances comportant la garantie des risques contre l'incendie, la foudre, les explosions, la chute d'avions, les dégâts d'électricité, la tempête la grêle, les dégâts des eaux intérieurs et extérieurs, la responsabilité civile résultant tant de la construction proprement dite que des abords, dépendances, équipements ainsi que celle découlant de la responsabilité civile du personnel assujetti au service de la copropriété, le bris de vitres intérieurs et extérieurs, ay auvents des terrasses inclus.

Ces assurances couvriront tant les parties privatives que communes des immeubles, ainsi que le mobilier et le matériel immobilisés par destination et/ ou incorporés et garantiront les périls subvisés suivant les dispositions des polices d'usage en Belgique communément appelées Globale.



A 707692

Cinquième
Feuille
Double

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Ces polices comportent forfaitairement des capitaux cou-
rant :

1. Le chômage mobilier;
2. Le recours des voisins, des locataires ou occupants;
3. Les frais de déblais et démolitions;
4. Les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

La ou les polices souscrites en exécution de ce qui pré-
ède devront prévoir un abandon de recours des assureurs contre
les copropriétaires, le Gérant, les colocataires ou cooccupants
de l'immeuble.

B. Le gérant a également la charge de souscrire une po-
lice d'assurance-accidents du travail du type Loi pour tout le
personnel assujetti au service de la copropriété, comportant
une indemnité en cas d'accident conforme aux dispositions léga-
les en la matière.

Cette assurance comportera la couverture simultanée du -
personnel non assujetti ou extra qui pourrait occasionnellement
donner un coup de main.

L'assurance responsabilité civile immeuble garantira la
responsabilité civile que peuvent encourir les copropriétaires,
le Gérant, les colocataires et/ ou occupants du chef d'accident
matériel et/ ou corporel causé aux tiers du fait de l'immeuble.

Il est expressément convenu que, pour l'application de cet-
te assurance, leur personnel, ainsi que les membres de leur fa-
mille sont considérés comme tiers entre eux vis-à-vis de la co-
propriété.

C. Les valeurs de l'assurance de reconstruction au jour
du sinistre, ainsi que les capitaux à assurer en application
des polices mentionnées ci-dessus seront approuvés par l'as-
semblée générale des copropriétaires.

Le Gérant devra à cet effet, faire toute diligence né-
cessaire.

Le Gérant ne pourra en aucun cas être considéré comme -
responsable d'une insuffisance des capitaux assurés.

ARTICLE TRENTE-HUIT.- ASSURANCE COMPLEMENTAIRE.-

Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la -
majorité exprimée par l'assemblée générale, estimeraient que
l'assurance est prise pour un montant insuffisant, auront -
toujours la faculté de souscrire pour leur compte personnel
une assurance complémentaire, à condition d'en supporter -
toutes les charges et primes y afférentes, et de déclarer
les capitaux ainsi couverts aux compagnies auprès desquelles
les assurances prévues par l'article trente-sept ont été réa-
lisées.

Dans ce cas, les copropriétaires souscripteurs auront
eux-mêmes le droit à l'indemnité qui pourrait être allouée en
vertu de cette assurance.

ARTICLE TRENTE-NEUF.- PRIMES.

La charge des primes (frais et impôts compris) résultant
des assurances souscrites par le Gérant sera répartie par -
celui-ci entre les copropriétaires comme charges communes, -
chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties
communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours pour la conclusion des assurances susénumérées et de signer - les actes nécessaires, à défaut de quoi le Gérant pourra les signer valablement à leur place, de plein droit et sans mise en demeure.

ARTICLE QUARANTE.- SURPRIME.

Si une surprime est due du chef de l'activité exercée - par un copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble ou du chef du personnel qu'il occupe, et plus généralement pour toute cause personnelle à un copropriétaire, locataire ou occupant, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE QUARANTE-ET-UN.- REGLEMENT D'INDEMNITES.

En cas de sinistre de plus de cinq cent mille francs, - les négociations avec les assureurs seront menées par deux délégués nommés à cet effet par une Assemblée Générale Extraordinaire à la simple majorité des voix.

Ces deux délégués auront tous pouvoirs pour engager la copropriété.

En cas de sinistre égal ou inférieur à cinq cent mille francs, les négociations avec les assureurs pourront être menées par le Gérant et ratifiées valablement par le Conseil de Gérance.

Les indemnités allouées par les assureurs en cas de sinistre seront encaissées par le Gérant, en présence de deux mandataires dûment délégués par une Assemblée Générale Extraordinaire des copropriétaires, à charge d'en effectuer le - dépôt en Banque ou auprès d'un organisme agréé par l'assemblée générale dans les conditions déterminées par cette - dernière.

Il sera cependant tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

La présente clause ne pourra leur porter préjudice; -- l'intervention de ces créanciers sera donc demandée.

ARTICLE QUARANTE-DEUX.- UTILISATION DES INDEMNITES.

A. L'utilisation des indemnités d'assurance sera réglée comme suit :

1) si le sinistre est partiel, le Gérant affectera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité payée par l'assureur se révèle insuffisante pour remettre les lieux en état, le supplément sera recouvré par le Gérant auprès de tous les propriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus valeur de son bien et à concurrence de cette plus valeur.

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

2) Si le sinistre est total, l'indemnité devra être affectée 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 et que les assureurs - aient accepté la validité d'une telle clause dans les conditions particulières du contrat d'assurance.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément devra être pris en charge par les copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Le dit supplément sera exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception dans le délai précité.

B. Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui se seraient abstenus ou auraient voté contre la volonté de reconstruction seront tenus, dans le mois de la décision de l'assemblée générale, de céder à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble sous réserve de leur quote-part, dans l'éventuelle indemnité de reconstruction leur revenant.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance, dans le ressort duquel est situé le bien, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de cession sera payé de la manière suivante :

a) un tiers au comptant;

b) un tiers la première année et le dernier tiers la seconde année, plus les intérêts au taux légal, payable en même temps que chaque fraction du capital.

C. Si l'immeuble n'est pas reconstruit et si l'assurance ne stipule pas l'obligation de reconstruire, le régime de la copropriété prendra fin.

Chacun des copropriétaires reprendra ses parties privatives; les choses communes seront partagées ou licitées dans les conditions déterminées par l'assemblée générale.

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 d'après les quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

D. En cas de destruction totale ou partielle provoquée par une autre cause que l'incendie, les mêmes règles seront appliquées. Même si aucune indemnité n'était allouée, l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois/ quarts de la totalité des voix, pourrait décider de la reconstruction de l'immeuble.

ARTICLE QUARANTE-TROIS.- MOBILIER- ABANDON DE RECOURS.

Les copropriétaires, locataires et/ ou occupants de l'immeuble devront assurer personnellement et à leurs propres frais leur mobilier, ainsi que les aménagements immobiliers contre le risque d'incendie, foudre, explosions, chute d'avions et dégâts des eaux.

Les polices d'assurances devront prévoir un abandon de recours contre les copropriétaires, le Gérant, les colocataires et/ ou occupants de l'immeuble.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE.- ENGAGEMENT DES ASSUREURS.-

Chaque police dont question à l'article quarante-trois stipulera l'engagement des assureurs d'aviser le Gérant, par pli recommandé à la poste, quinze jours au moins à l'avance, de toute cause mettant fin au contrat, en ce compris l'arrivée, du terme ou en suspendant les effets.

ARTICLE QUARANTE-CINQ.- PREMIERES ASSURANCES.-

Les premières assurances dont question à l'article trente-sept seront souscrites pour une durée de dix ans par la Société Anonyme SOGERIM.

Au moment de l'acquisition de leur propriété, les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances et de payer les primes dès leurs plus prochaines échéances.

F. REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.-

ARTICLE QUARANTE-SIX.- PRINCIPE.

Les charges communes comprennent, de façon générale, - toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et au maintien du bon ordre de l'immeuble.

C'est ainsi que doivent normalement être considérées - comme charges communes :

- 1) les frais d'entretien et de réparation des parties communes;
- 2) les frais d'administration, le salaire du gérant;
- 3) les primes d'assurances;
- 4) les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement des appareils communs.

L'énonciation qui précède n'est qu'énonciative et non limitative.

ARTICLE QUARANTE-SEPT.- DEPENSES COMMUNES- PROVISIONS.

Le Gérant est mandaté pour réclamer une provision aux copropriétaires pour faire face aux dépenses communes.

Le Gérant fixe cette provision.

Le Conseil de gérance fixe, s'il le juge nécessaire les sommes à verser par les copropriétaires pour constituer un - fonds de réserve qui servira à payer les réparations éventuelles et décide du placement de ce fonds, en attendant qu'il - soit utilisé.

A défaut de paiement, le Gérant assignera le défaillant. Le Gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner en paiement le propriétaire défaillant.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure un intérêt au taux de onze pour cent net d'impôt, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes - nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si le local privatif du défaillant est donné en location, le Gérant a délégation pour toucher directement du locataire le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la communauté, le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au Gérant.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au Gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du Conseil de gérance, prendre toutes les mesures nécessaires et notamment bloquer les services d'électricité, d'eau et de gaz desservant l'appartement du défaillant.

ARTICLE QUARANTE-HUIT.- REPARTITION.

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités dans les parties communes.

Sauf convention contraire, la participation d'un propriétaire dans les charges communes prend cours à compter de l'occupation de son appartement, de la réception de celui-ci ou dans les quinze jours de la mise en demeure de procéder à celle-ci, sauf pour ce qui concerne le salaire éventuel du Gérant dont la date de l'entrée en fonction est fixée ci-avant.

Il en est de même en ce qui concerne les frais d'administration. Les copropriétaires sont seuls responsables vis-à-vis de la gérance pour la contribution due par leurs locataires éventuels pour les charges communes.

En ce qui concerne les consommations particulières - d'eau chaude et froide, d'électricité, de chauffage, elles sont également à charge du propriétaire à compter de l'occupation de son appartement, de la réception de celui-ci ou dans les quinze jours de la mise en demeure de procéder à celle-ci.

ARTICLE QUARANTE-NEUF.- CONSOMMATION PARTICULIERE.- EAU - GAZ - ELECTRICITE.-

La consommation individuelle de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services (placement et raccordement des compteurs, etc...) sont payés et supportés par chaque propriétaire. Il est prévu des compteurs individuels pour l'eau chaude, l'eau froide, le gaz et l'électricité.

L'assemblée générale peut à tout moment, décider à la simple majorité des voix, le placement ou la suppression des compteurs spéciaux pour tous les services généraux, ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférents à ces services (eau, gaz, électricité) autres que ceux ci-avant prévus.

ARTICLE CINQUANTE.- CHAUFFAGE CENTRAL - DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE.

L'installation de la ~~cha~~ufferie est individuelle.

Elle est au gaz et alimente tant le chauffage que le circuit d'eau chaude des locaux privatifs.

ARTICLE CINQUANTE-ET-UN.- EMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient

établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts - seront réputés charges communes.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX.- RESPONSABILITE CIVILE.

L'assurance couvrant la responsabilité du fait de l'immeuble (article treize cent quatre-vingt-six du Code Civil) se répartit suivant la formule de copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes, ainsi qu'il est dit ci-dessus sous titre E.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS.- AUGMENTATION DES CHARGES PAR LE FAIT D'UN COPROPRIETAIRE.

Dans le cas où un propriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE.- RECETTES.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chacun des copropriétaires dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

CHAPITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ.- GENERALITES.

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

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

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

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

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce Livre de Gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

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

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

ARTICLE CINQUANTE-SIX.- DESTINATION DES LOCAUX.

Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle ou à l'usage des bureaux réservés à l'exercice d'une profession libérale ou de cabinets d'affaires.

L'appartement du rez-de-chaussée pourra être destiné à des locaux commerciaux ou de bureaux même commerciaux et de banque, à l'exception de café.

Des enseignes lumineuses pourront être apposées à l'intérieur du local. Elles pourront être apposées à l'extérieur mais leurs surfaces, pour l'ensemble des enseignes ne pourront excéder ~~de~~ ^{un} mètre carré

SECTION I.- OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES D'APPARTEMENTS
OU DE BUREAUX - ASPECT.-

ARTICLE CINQUANTE-SEPT.- GENERALITES.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres et terrasses ni enseignes ni réclames ou objets quelconques, sauf les placards annonçant la mise en vente ou en location des locaux, qui seront agréés par la gérance et qui devront être placés à l'endroit désigné par la gérance.

Aucun ventilateur ne pourra être ~~placé~~ placé dans les vitrages extérieurs.

Les fenêtres seront obligatoirement garnies de rideaux rideaux flous tombants, en voile suisse ou similaires, de teinte écru sur toute leur hauteur et largeur, à l'exclusion de toutes autres garnitures.

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

ARTICLE CINQUANTE-HUIT.- BOITES AUX LETTRES.-

Chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres particulière dans le hall d'entrée.

Sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire et, le cas échéant, l'étage où se trouve son local privatif; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme.

SECTION II.- ENTRETIEN.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF.- ENTRETIEN.

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

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

SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE SOIXANTE.- GENERALITES.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, cages d'escaliers, dégagements, devront être maintenus libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être ~~accroché~~ accroché ou déposé quoi que ce soit (cette interdiction s'appliquant en particulier aux vélos et voitures d'enfants); il ne pourra de même y être effectué aucun travail quelconque.

Les halls d'entrée ne pourront servir de salle d'attente pour les bureaux.

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

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

ARTICLE SOIXANTE-ET-UN.- ANIMAUX.

Les animaux bruyants et malodorants ou dangereux sont interdits.

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

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

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

Si ~~la~~ propriétaire de ~~l'aaa~~ l'animal ne se conformait pas à la décision du Conseil de Gérance, celui-ci pourrait -- obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après la signification sous pli recommandé, de la décision du Conseil de gérance portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX.- VIDE-POUBELLES.- NEANT.

~~Il est interdit de jeter dans les vide-poubelles, des - paquets trop-gros, des manches de brosse et porte-manteaux, - des bouteilles et objets en verre ou autres objets susceptibles de boucher ou d'encrasser les gaines d'évacuation.~~

ARTICLE SOIXANTE-TROIS.- REGLEMENT DE POLICE INTERIEURE.

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

SECTION IV.- DIVERS.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE.- MORALITE.

Les copropriétaires, leurs locataires 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.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ.- TRANQUILITE.

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

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

ARTICLE SOIXANTE-SIX.- APPAREILS ELECTRIQUES ET A GAZ.

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 sur la bonne réception radiophonique.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT.- MOTEURS.

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

CHAPITRE V.- DISPOSITIONS COMMUNES AUX APPARTEMENTS ET AU MAGASIN.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT.- VENTE ET LOCATION.

La vente ou la location des locaux privatifs ne pourra être annoncée qu'à l'aide de placards types.

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

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper les lieux en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

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

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

ARTICLE SOIXANTE-NEUF.- MATIERES INFLAMMABLES, DANGEREUSES INSALUBRES OU INCOMMODES.

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

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

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

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

ARTICLE SEPTANTE.- OBLIGATIONS REELLES.-

Les diverses obligations imposées aux locaux privatifs constituent des obligations réelles suivant ceux-ci en quelque lieu qu'ils passent.

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

ARTICLE SEPTANTE-ET-UN.- OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES
DES CAVES.-

Les caves ne pourront être vendues ou louées qu'à des
occupants de l'immeuble.

Il ne peut être déposé dans les caves aucune matière en
état de décomposition, insalubres ou incommodes.

ARTICLE SEPTANTE-DEUX.- CLAUSE ARBITRALE.

En cas de différend pouvant survenir entre les copro-
priétaires ou entre eux et le Gérant, toutes les difficultés -
d'interprétation ou d'exécution, soit au présent acte de base,
du statut de l'immeuble, ou du règlement d'ordre intérieur se-
ront soumises à un arbitre statuant en dernier ressort.

Cet arbitre sera choisi de commun accord par les parties
ou, à défaut d'accord, par le Juge de Paix du Canton de Boussu
Signé ne varietur par le comparant pour demeurer annexé à un act
de base reçu ce jour par le Notaire soussigné, Boussu, le pre-
mier février mil neuf cent septante-neuf.

Approuvé la
nature de
quatre lignes
et deux mots

mon sur Box

del sur le deux février
1979 11 2 17
deux cent vingt cinq ff.
2. (225)
R. Damién

R. DAMIEN

DIXIEME ANNEXE.- CONVENTION DE GARANTIE.-
CAUTIONNEMENT.

(article onze de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un et articles trois et autre de l'arrêté royal du vingt-et-un octobre mil neuf cent septante-et-un).

La Société Anonyme SOGERIM fournira le cautionnement prévu par la loi.

Ce cautionnement sera donné par la " BANQUE POUR LA CONSTRUCTION",- Société Anonyme, ayant son siège social à Saint Gilles (Bruxelles), Chaussée de Charleroi, n° 138.

L'avis de cautionnement sera remis à chaque acquéreur d'un appartement ~~ou du magasin~~ lors de la signature de l'acte authentique de vente.

L'engagement de caution sera libéré à la réception provisoire de l'ouvrage.

Signé ne varietur par les parties et le Notaire pour demeurer annexé à un acte de base reçu ce jour par le Notaire - soussigné,

Boussu, le premier février mil neuf cent septante-neuf.



*Quatre mois
més approuvé*

A 707678

71

man Box

St 1979 R
un le deux cent vingt cinq F.
un le deux cent vingt cinq F.
R (225)

R. DAMIEN

