

F

Palace

en délinée



L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-SIX.

Le Vingt Septembre.

Devant Maître ANDRE GROSFILS, notaire, résidant à Lodelinsart, à l'intervention de Maître MAURICE VAN BASTELAER, notaire, résidant à Charleroi.

ONT COMPARU

I. La société anonyme sous la dénomination de "AUTO PALACE", ayant son siège à Charleroi, Boulevard Jacques Bertrand, numéro 122, constituée suivant acte reçu par le notaire Ernest Brasseur, à Charleroi, le cinq mai mil neuf cent trente-trois, publié à l'annexe au Moniteur Belge du vingt-et-un mai suivant, sous le numéro 7380, et dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu et le terme prorogé suivant acte reçu par le notaire Valentin Fourneau, à Jumet, le vingt-six avril mil neuf cent soixante-trois, publié à la même annexe au Moniteur Belge du dix-huit mai suivant, sous le numéro 12.799.

feuille double

Handwritten signatures and initials, including a large 'S' and 'A'.

Ici représentée, conformément à l'article 24 de ses statuts, par deux de ses administrateurs, savoir:

- 1) Monsieur Charles Biernaux, administrateur de société, demeurant à Uccle, avenue du Prince d'Orange, n°32.
- 2) Monsieur Jean-Pierre Lambin, agronome, demeurant à Florennes, rue de la Tannerie, numéro 4.

D'UNE PART

II. La société de personnes à responsabilité limitée, sous la dénomination de "ENTREPRISES KOECKELBERG ET FILS", ayant son siège à Montignies sur Sambre, rue Warmonceau, numéro 39, constituée suivant acte reçu par Maître Frans Vervoort, notaire à Marcinelle, le vingt-trois août mil neuf cent cinquante-et-un, publié à l'annexe au Moniteur Belge des dix/ onze septembre suivant, sous le numéro 20.010.

Ici représentée, conformément à l'article 17 de ses statuts, par ses deux gérants, savoir:

- 1) Monsieur Norbert-Camille Koeckelberg, entrepreneur de travaux publics, demeurant à Montignies sur Sambre, rue Warmonceau, numéro 39.
- 2) Monsieur Bonfils-Isidore Koeckelberg, entrepreneur de travaux publics, demeurant à Montignies sur Sambre, rue t'Serclaes de Tilly, numéro 2.

D'AUTRE PART

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

E X P O S E

La société anonyme "AUTO PALACE" est propriétaire du bien suivant:

VILLE DE CHARLEROI

Un terrain avec atelier de réparation automobile y érigé, repris au cadastre section A numéro 1194 x/2,

pour une contenance de trente-deux ares dix centiares, tenant au chemin de fer de Charleroi à Châtelineau, à Jean Baudoux, et à la rue de la Neuville, sur une largeur de cinquante-trois mètres trente-six centimètres.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ce bien appartient à la Société Anonyme "Auto Palace", pour l'avoir acquis comme suit:

1) Partie d'une superficie d'après mesurage de treize ares soixante-huit centiares cinquante-huit décimètres carrés, de Messieurs Henri-Victor-Ghislain Flémal, de Charleroi et Fernand-Joseph-Ghislain Flémal, de Gilly tous deux industriels, aux termes d'acte avenu devant les notaires Victor Gillieaux, de Montignies sur Sambre et René Lavry, de Roux, le neuf mai mil neuf cent quarante-neuf, transcrit à la Conservation des Hypothèques à Charleroi, premier bureau ~~bureau~~, le vingt-trois mai suivant volume 2856 numéro 23.

2) Partie d'une superficie d'après mesurage de douze ares trente-neuf centiares cinquante-cinq décimètres carrés, de Messieurs Henri et Fernand Flémal, précités, aux termes d'un acte avenu devant les notaires Gillieaux, et Lavry, prénommés, le quatre juillet mil neuf cent quarante-neuf, transcrit à la même conservation des Hypothèques, le quatorze juillet suivant, volume 2879 numéro 19.

3) Partie d'une superficie d'après mesurage de cinq ares cinquante-sept centiares septante-neuf décimètres carrés quarante-quatre centimètres carrés, de la Ville de Charleroi, aux termes d'acte avenu devant le notaire Van Bastelaer, soussigné, le trente décembre mil neuf cent quarante-neuf, transcrit à la dite Conservation des Hypothèques, le dix janvier mil neuf cent cinquante, volume 2928 numéro 3.

4) Partie d'une superficie d'après mesurage de trente-cinq centiares quatre-vingt-neuf décimètres carrés de l'Etat Belge, aux termes d'acte avenu devant Monsieur Fidèle Dethise, receveur des Domaines, à Charleroi, le vingt-et-un janvier mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit le vingt-neuf même mois, volume 4013 numéro 14.

P L A N

Le bien ci-dessus décrit est repris et divisé en trois lots comme suit, en un plan dressé par Monsieur Auguste Daloze, archi tecte, à Montignies sur Sambre, sous la date des trente-et-un mai et six juin mil neuf cent soixante-six.

Ce plan, auquel les comparants devront se conformer, demeurera ci-annexé après avoir été signé ne varietur par eux et nous notaires, et sera enregistré en même temps que les présentes.



H 573241

Jours

PREMIER LOT: teinte rouge.

Il comprend une parcelle de terrain d'une superficie d'après mesurage de huit cent quarante-six mètres carrés, tenant à la rue de la Neuville, et au lot deux.

Sur cette parcelle de terrain sera érigé le complexe immobilier à usage d'appartements, de parking (rez de chaussée) de bureaux et de magasins, dont il sera fait mention ci-après.

DEUXIEME LOT: teinte verte.

Il comprend une parcelle de terrain d'une superficie d'après mesurage de mille soixante-sept mètres carrés, tenant au lot I ci-dessus et au lot III ci-après.

Sur cette parcelle de terrain sera érigé le complexe immobilier à usage de garage avec magasin et fosse de graissage, pour l'Auto Palace, et de garages particuliers destinés aux propriétaires d'appartements construits sur le lot I.

TROISIEME LOT: teinte jaune.

Il comprend une parcelle de terrain d'une superficie d'après mesurage de mille deux cent quatre-vingt-six mètres carrés, sur lequel est actuellement érigé l'atelier de réparation automobile comme dit ci-avant, appartenant à Auto Palace.

Cette parcelle de terrain avec les constructions y érigées reste la propriété exclusive de la Société Anonyme "Auto Palace".

CONDITIONS SPECIALES

I. Il est donné à connaître que les actes prévus reçus par les notaires Victor Gillieaux, et René Lavy, en date des neuf mai et quatre juillet mil neuf cent quarante-neuf, contiennent la condition spéciale ci-après littéralement reproduite:

" L'acte reçu par le notaire Egide Lombart de Montignies sur Sambre, le trente décembre mil neuf cent vingt-et-un, dont il est parlé ci-avant porte notamment ce qui suit:

" a) Que la partie du terrain situé à la rue du Cimetière et allant jusqu'au prolongement sud des bâtiments situés à l'Est fait actuellement l'objet d'un procès pendant devant le Tribunal Civil de Charleroi, par la Ville de Charleroi, contre l'Etat Belge, les Charbonnages Réunis et les Charbonnages du Grand Mambourg, vendue aux présentes".

" Cette partie du terrain étant encore en feu, il reste entendu que les acquéreurs ne pourront déverser absolument rien dans la tranchée qui a été ouverte pour couper le dit feu que quand le procès-aura pris fin; après cette date les acquéreurs pourront à leur gré user de cette parcelle de terrain et pourront la reblayer comme bon leur semblera."



à me / juillet doubla

RA SA


Handwritten signature or initials.

7

"b) que les dits acquéreurs ne pourront être rendus responsables des faits anciens et des faits nouveaux étant la conséquence des faits anciens.  
 "c) que les dits acquéreurs déclarent expressément renoncer purement et simplement pour eux, leurs héritiers et ayants-cause, au profit de la société venderesse à toutes indemnités généralement quelconques pour les dégâts et détériorations actuels et futurs que la dite société a pu ou pourrait occasionner à la propriété ici vendue par suite de ses travaux miniers

II. Il est également signalé que l'acte prévoyant reçu par le notaire Maurice Van Bastelaer, soussigné, le trente décembre mil neuf cent ~~trente-neuf~~, auquel est annexé un plan dressé par le géomètre Lucien Lambert de Charleroi, le vingt-quatre juin mil neuf cent quarante-neuf, mentionne littéralement ce qui suit:

" Les droits et actions qui appartiendraient à la venderesse à raison des dommages qui auraient pu avoir été causés par les travaux houillers aux biens prédésignés font partie de la vente.  
 " Dans l'acte précité reçu par le receveur des Domaines, le vingt-neuf mai mil neuf cent quarante-et-un, il est stipulé:  
 " Il est encore convenu que l'Etat conserve le droit de construire à ses frais sur la partie cédée et hachurée en noir de la parcelle 1153 u et de la parcelle 1157 c, un égoût avec cheminée de visite se déversant dans l'aqueduc à construire par la Ville de Charleroi, dans la rue du Cimetière déournée.  
 " L'Etat pourra en tout temps effectuer les travaux de réparation, de nettoyage et autres de cet égoût sans devoir payer à la Ville aucune indemnité de quelque chef que ce soit, même s'il en résultait des dommages aux propriétés de la Ville ou de tiers à qui la Ville aurait cédé le fonds servant d'assiette à l'égoût de l'Etat, la Ville s'engage, le cas échéant, à insérer une clause dans ce sens, dans l'acte translatif de propriété.  
 " La société acquéreuse respectera cette stipulation.  
 " Cette servitude d'égoût est figurée hachurée en noir au plan ci-annexé et n'affecte le terrain qu'au sous secundo que dans une minime partie.  
 " Dans l'acte du notaire soussigné du vingt-sept janvier mil neuf cent trente-six, ci-dessus va il est stipulé:  
 " Ces propriétés sont cédées entièrement dégrévées de toute servitude minière.

# quarante  
 Renvoi approuvé.  


50  
 H 573243

" Il est toutefois convenu entre parties que si dans  
 " les travaux de nivellement exécutés par la Ville de  
 " Charleroi, dans les parcelles cédées par la société  
 " des Charbonnages Réunis, d'anciens puits d'exploita-  
 " tion étaient retrouvés, ceux-ci seraient remblayés  
 " et protégés par les soins de la Ville et à ses  
 " frais, suivant les indications qui lui seraient  
 " données par l'administration des mines et la socié-  
 " té des Charbonnages Réunis.

" L'acquéreuse devra s'entendre directement avec les  
 " propriétaires voisins actuels ou futurs au sujet  
 " des droits de mitoyenneté et sans aucune interven-  
 " tion de la Ville.

" L'acquéreuse sera également tenue d'établir à la  
 " première réquisition du Collège Echevinal, des trot-  
 " toirs de la largeur imposée avec des matériaux rè-  
 " glementaires, à la rue de la Neuville.

" Ces trottoirs devront être entretenus conformément  
 " aux dispositions du règlement sur la matière .

#### CONVENTIONS

I. Cet exposé terminé, la comparante d'une part  
 représentée comme dit est, a déclaré renoncer purement  
 et simplement, cette renonciation ne portant pas sur  
 les locaux privatifs qu'elle entend conserver et qui  
 seront déterminés in fine du présent acte, au profit  
 de la société de personnes à responsabilité limitée:  
 " Entreprises Koeckelberg et Fils" comparanté d'autre  
 part, pour laquelle acceptent Messieurs Norbert-Camil-  
 le Koeckelberg et Bonfils-Isidore Koeckelberg, au  
 droit d'accession lui revenant en vertu des articles  
 546, 551 et suivants du Code Civil, sur les construc-  
 tions, plantations et ouvrages que la comparante d'au-  
 tre part a l'intention de faire établir sur les lots  
 I et II prédécrits et l'autoriser à construire sur le  
 lot I un complexe immobilier à usage d'appartements  
 de parking (rez de chaussée) de bureaux et de magasin  
 et sur le lot II un complexe immobilier à usage de ga-  
 rage avec magasin et fosses de graissage pour l'Auto  
 Palace et de garages particuliers réservés aux proprié-  
 taires d'appartements érigés sur le lot I, soumis au  
 régime de la copropriété et qui seront ou resteront la  
 propriété des Entreprises Koeckelberg et Fils, ou de-  
 viendront pour tout ou partie celle de tiers à son  
 choix.

La comparante d'une part autorise la comparante  
 d'autre part à renoncer pour tout ou partie au profit  
 de telles personnes à choisir par elle et notamment au  
 profit des futurs constructeurs ou acquéreurs de lo-  
 caux privatifs dans les complexes immobiliers dont  
 question, au bénéfice total ou partiel des droits qui



ème et dernier  
 uillet double

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

lui sont ici conférés, étant spécifié que les clauses, conditions spéciales et servitudes, grevant les biens dont question, bien connues de la comparante d'autre part, ainsi que toutes les dispositions légales ou réglementaires édictées ou à édicter en la matière, devront être respectées.

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

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

Le fait que la société de personnes à responsabilité limitée sous la dénomination de "Entreprises Koeckelberg et Fils" comparante d'autre part, agit pour son compte personnel ou pour compte de tiers ou qu'elle renonce ou non ainsi qu'elle y a été autorisée ci-dessus, au profit de quiconque à tout ou partie des droits qui lui sont concédés, ne constitue pas novation et ne la dégagera pas de ses obligations vis à vis de la comparante d'une part, propriétaire du sol.

La société de personnes à responsabilité limitée sous la dénomination de "Entreprises Koeckelberg et Fils" comparante d'autre part, demeurera solidairement et indivisiblement tenue avec les tiers dont question.

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

La propriété des matériaux sera transférée aux acquéreurs (par vente ou échange) et le cas échéant, aux maîtres de l'ouvrage, dès leur incorporation au sol. Cependant, tous risques de détériorations, de destructions ou de pertes totales ou partielles dues ou non à la faute de la comparante d'autre part, seront à sa charge jusqu'à la réception définitive: la susdite société ne pourra s'en prévaloir pour demander la résiliation du contrat.

II. La comparante d'une part ainsi que la comparante d'autre part, ont conçu le projet d'édifier sur

les lots I et II du plan les complexes immobiliers décrits ci-avant, celui à ériger sur le LOT I, étant dénommé "RESIDENCE PALLAS"

La réalisation des plans a été confiée à Monsieur l'Architecte Auguste Daloze, de Montignies sur Sambre.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des services publics compétents en matière de bâtisses.

L'autorisation de bâtir a été accordée par le service des bâtisses de la Ville de Charleroi, le six mai mil neuf cent soixante-six.

L'entreprise du gros oeuvre sera exécutée par la comparante d'autre part.

Désirant opérer la division horizontale de la propriété, la comparante d'une part et la comparante d'autre part ont décidé de placer les deux complexes immobiliers dont mention ci-avant sous le régime de la copropriété et de les doter d'un statut immobilier

#### ACTE DE BASE

La comparante d'une part et la comparante d'autre part nous ont ensuite réquis d'acter authentiquement leur volonté expresse de placer les deux complexes immobiliers dont s'agit sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil.

Il a été établi un "règlement de copropriété" dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété; d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte:

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

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

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

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite 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.

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

A. En ce qui concerne le complexe immobilier érigé sur le lot I du plan

I. Annexe I: Description de l'immeuble.

II. Annexe II: Les divers plans, savoir:  
première pièce: Plan général du rez de chaussée

(lots I - II - III du plan)

deuxième pièce: Façade à rue.

troisième pièce: Coupe transversale.

quatrième pièce: plan du sous-sol.

cinquième pièce: plan du rez de chaussée

sixième pièce: plan du premier étage.

septième pièce: plan du deuxième au onzième étages

huitième pièce: plan de la coupe verticale

neuvième pièce: plan de la façade postérieure- coupe dans garages.

dixième, onzième et douzième pièces: plans des différents types d'appartements.

III. Annexe III: le règlement de copropriété avec le tableau de répartition des quotités dans le terrain et les parties communes.

B. En ce qui concerne le complexe immobilier érigé sur le lot II du plan.

I. Annexe I: Description de l'immeuble.

II. Annexe II: les divers plans, savoir:  
première pièce: plan du troisième sous-sol (garages privés).

deuxième pièce: plan du deuxième sous-sol (garages privés).

troisième pièce: plan du premier sous-sol (garages privés et le caux Auto Palace)

quatrième pièce: plan du garage atelier (nouveau) au rez de chaussée.

cinquième pièce: plan de l'entresol dans hall nouveau

III. Annexe III: le règlement de copropriété avec le tableau de répartition des quotités dans le terrain et les parties communes.

C. En ce qui concerne les deux complexes immobiliers, le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise avec description des travaux et des matériaux mis en oeuvre (l'annexe IV)

Ces documents forment ensemble l'acte de base des deux complexes immobiliers dont s'agit;

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 certifiés véritables, signés "ne varietur" par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par les notaires soussignés; ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Les comparantes d'une part et d'autre part déclarent opérer la division de l'immeuble par appartements magasin, bureaux, garages et tous autres locaux privatifs.

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

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

A.- Une partie en propriété privative et exclusive.

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

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

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

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

Les parties communes sont divisées pour chaque complexe immobilier en dix mille/dixmillièmes; elles sont en copropriété et indivision forcée.

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

RESERVES

La comparante d'autre part se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de

clôture à édifier à cheval sur les limites séparant les terrains des lots I et II des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Koeckelberg et Fils" de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, la comparante d'autre part a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

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

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

#### SERVITUDES

I. Il est créé sur l'emplacement dénommé au plan général du rez de chaussée "garages appartements, rampe vers boxes" une servitude de passage à l'usage exclusif des propriétaires des garages privés des premier, deuxième et troisième sous-sol du lot II du plan et de l'Auto Palace ou de ses ayants droit pour l'accès à ses locaux du premier sous-sol; ce passage, qui devra toujours être libre de toutes entraves sera entretenu à frais communs entre tous les copropriétaires des dits garages et locaux utilisés par l'Auto Palace.

II. Les garages privés des premier, deuxième et troisième sous-sols possèdent des cheminées de ventilation qui traversent verticalement le rez de chaussée et la toiture du nouveau garage de l'Auto Palace; elles seront maintenues à titre de servitude perpétuelle, leur entretien incombant aux propriétaires des dits garages.

III. La Société Auto Palace, déclare expressément grever les constructions érigées sur le lot II du plan d'une servitude de non aedificandi: en conséquence le bâtiment du rez de chaussée (nouveau garage) ne pourra jamais être surelevé.

Cette servitude sera perpétuelle et irrévocable et devra être respectée par tous les tiers détenteurs dudit lot II.

IV. Il est expressément convenu que la destination des locaux du rez de chaussée du lot I du plan (actuellement à usage de parking) pourra être modifiée par l'

Auto Palace compte tenu bien entendu des dispositions découlant du règlement de copropriété et d'ordre intérieur relatif à ce lot I.

~~V. Le trottoir qui sera aménagé devant le complexe immobilier érigé sur le lot I, ainsi que le terrain longeant la bordure de ce trottoir, ne pourront jamais servir d'aire de parking, pour les véhicules de tous genres qui seraient la propriété de l'Auto Palace ou de tiers lui ayant confié la réparation ou l'entretien de leurs véhicules.~~

LOCAUX PRIVATIFS RESERVES ET CONSERVES PAR LA Société Anonyme AUTO PALACE.

LOT I du plan

1°- Parking, entrée garage et magasin.

Ces locaux comprennent:

- a) en propriété privative et exclusive: les locaux privatifs qui les composent.
- b) en copropriété et indivision forcée: six cent quatre-vingt-cinq dix millièmes des parties communes, en ce compris le terrain.

2°- Magasin au premier sous-sol.

Ce local comprend:

- a) en propriété privative et exclusive: le magasin proprement dit.
- b) en copropriété et en indivision forcée: cent huit dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain.

3°- L'appartement du type I au premier étage portant le numéro ~~vingt~~ avec au sous-sol la cave portant le numéro ~~huit~~.

Cet appartement comprend:

- a) en propriété privative et exclusive: les locaux privatifs qui le composent.
- b) en copropriété et indivision forcée: cent dix dix millièmes des parties communes en ce compris le terrain

LOT II du plan

1°- Le hall nouveau du rez de chaussée, avec l'entresol dans le dit hall.

Ce hall comprend:

- a) en propriété privative et exclusive: le hall proprement dit.
- b) en copropriété et indivision forcée: quatre mille deux cent trente-six dix-millièmes des parties communes en ce compris le terrain.

2°- Les locaux du premier sous-sol décrits au plan numéro 12 sous mention: "Locaux Auto Palacé"

Ces locaux comprennent:

- a) en propriété privative et exclusive: les locaux proprement dits.
- b) en copropriété et en indivision forcée: neuf cent

septante-cinq dix-millièmes des parties communes en ce compris le terrain.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite, par chacune des sociétés comparantes en son siège social actuel.

FRAIS

Les frais et honoraires de l'acte de base constituent les premiers frais communs et devront être supportés par les acquéreurs respectifs, proportionnellement aux quotités indivises leur cédées.

DONT ACTE.

~~Fait et passé à Lodelinsart, en l'étude de Maître Grosfils.~~

~~Et les comparants es-qualité, ont signé avec Maître Van Bastelaer, et nous notaire, après lecture.~~

RECTIFICATION

Contrairement à ce qui précède, la Société Anonyme "Auto Palace" et la Société de Personnes à Responsabilité Limitée "Entreprises Koeckelberg et Fils" ne sont pas intervenues aux présentes; ces sociétés sont représentées savoir:

1. "Auto Palace" par Monsieur, Hector Vanneram, directeur de société, demeurant à Charleroi, son mandataire, aux termes d'une procuration en minute reçue par le notaire Van Bastelaer, soussigné, le quatorze septembre mil neuf cent soixante-six, dont une expédition demeurera ci-annexée.

2. La société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Koeckelberg et Fils", par Monsieur Bonfils Koeckelberg, prénommé, son mandataire aux termes d'une procuration en brevet reçue par le notaire Grosfils, soussigné, le dix-sept septembre mil neuf cent soixante-six; le brevet original de cette procuration demeurera ci-annexée pour être soumis à la formalité de l'enregistrement en même temps que les présentes.

DONT ACTE.

Fait et passé à Lodelinsart, en l'étude de Maître Grosfils.

Et les comparants es-qualités, ont signé avec Maître Van Bastelaer, et Nous, notaire, après lecture.

Approuvé la rature  
de six mots et de deux  
ze lignes nulles.

KA [Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signatures]

[Signature]

Enregistré à Charleroi le 21 SEP. 1966  
vol 166 n° 43 e 3 rôles de rachat trois  
Reçu cent francs.

Le Receveur WANSART

[Signature]

Etant à Lodelinsart le 7 Octobre 1966 Vol. 166 n° 43 e 3

A N N E X E I

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE A USAGE D'APPARTEMENTS, DE BUREAUX, DE MAGASIN ET DE PARKING, A FRONT DE LA RUE DE LA NEUVILLE, (LOT I DU PLAN ANNEXE A L'ACTE DE BASE)

Il sera formé d'un seul bloc avec quatre entrées pour les appartements, une pour le magasin et deux pour les garages; le tout à front de la rue de la Neuville.

IL COMPORTERA

I. SOUS-SOL

A. Parties privatives

a) à gauche en regardant de la rue la façade de l'immeuble: 45 caves numérotées de 1' à 45 ' à l'exception de la cave numéro 28 ' réservée au concierge (partie commune)

b) à droite en regardant de la rue la façade de l'immeuble:

1) 44 caves numérotées de 1 à 44.

2) le magasin Auto Palace avec monte-charge et escalier vers le rez de chaussée.

B. Parties communes

a) quatre cages d'escalier, quatre cages pour ascenseurs, six caves destinées aux différents compteurs de gaz, et d'électricité, quatre caves destinées aux vide-poubelles, une cave destinée à la sous-station électrique deux caves destinées aux compteurs à eaux et aux pompes; deux citernes à eau de ville; une cave pour la chaufferie (détendeurs) une réserve, la cave numéro 28 ' ; divers aeras ainsi que les dégagements donnant accès aux différents caves et locaux, et gaines.

b) en passage vertical et horizontal: tuyauteries diverses et gaines de ventilation.

II. REZ DE CHAUSSEE

De gauche à droite en regardant la façade de l'immeuble.

A. Parties privatives

a) Le parking de l'Auto Palace, lequel peut être affecté à l'avenir à d'autres destinations ou usages.

b) L'entrée particulière de l'Auto Palace, vers le garage nouveau à ériger sur le lot II du plan, avec accès vers le magasin, la salle d'exposition et la salle d'attente.

*Handwritten notes and signatures on the left margin, including a large signature and the number '4'.*

c) le magasin de l'Auto Palace, avec les locaux privés qui le compose, soit magasin de pièces de rechange, salle d'attente, salle d'exposition et de vente, caisse et deux toilettes.

#### B. Parties communes

a) rampe donnant pour les voitures, accès au complexe immobilier à usage de garages, érigé sur le lot II du plan annexé à l'acte de base.

b) quatre entrées pour les appartements comprenant chacune: un hall d'entrée avec sa porte; les boîtes aux lettres privées; la cage d'escalier et la cage d'ascenseur, l'ascenseur.

c) en passage vertical et horizontal: aéras, conduite de fumée, gaines d'immondices, tuyauteries diverses

### III. PREMIER ETAGE

#### A. Parties privatives

a) Un emplacement à usage de bureaux divers, ou appartements ou studios, dont la description figurerà dans chaque acte de vente, la superficie de ces bureaux, ou appartements ou studios, étant laissée au gré des acquéreurs. La répartition des dixmillièmes se calculant en fonction de la surface vendue.

b) un appartement comprenant:

Un hall donnant accès à toutes les pièces; un living avec coin à manger et terrasse, donnant sur la façade antérieure; une cuisine, un water-closet; une salle de bains; deux chambres à coucher, dont une avec terrasse, donnant sur la façade postérieure.

#### B. Parties communes

a) L'appartement destiné au concierge, comprenant: Un hall d'entrée, donnant accès à toutes les pièces; un living avec coin à manger et terrasse donnant sur la façade antérieure, une cuisine, un water-closet, une salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec terrasse donnant sur la façade postérieure.

b) quatre halls communs donnant accès aux cages d'escaliers et d'ascenseurs avec entrée à chaque palier; quatre entrées de vide-poubelles.

c) dégagement extérieur de secours sur la façade postérieure avec deux couloirs intérieurs donnant accès aux deux cages d'ascenseurs et d'escaliers se trouvant aux extrémités du bâtiment.

résh

4

4

9

d) en passage vertical et horizontal: aeras, conduite de fumee; gaines d'immondices, tuyauteries diverses spécialement les raccords horizontaux entre les gaines près des cages d'escaliers et les aeras près des salles de bains, des cuisines et des water closet.

Pour le chauffage central, il existe des canalisations dans les gaines près des cages d'escalier et près des différentes colonnes montantes vers les étages supérieurs.

#### IV. ETAGES( du deuxième au onzième étage inclus)

##### A. Parties privatives

###### 1) TYPE I

Ce type comprend:

Un hall d'entrée donnant accès à toutes les pièces un living avec coin à manger et terrasse donnant sur la façade antérieure; une cuisine, un water-closet, un dégagement, une salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec terrasse donnant sur la façade postérieure.

###### 2) TYPE II

Ce type comprend:

Un hall d'entrée donnant accès à toutes les pièces; un living avec coin à manger et terrasse donnant sur la façade antérieure; une cuisine; un water-closet; un dégagement; une salle de bains; deux chambres à coucher dont une avec terrasse donnant sur la façade postérieure.

###### 3) TYPE III

Ce type comprend:

Un hall d'entrée donnant accès à toutes les pièces un living avec coin à manger et terrasse donnant sur la façade antérieure; une cuisine, un water-closet, une salle de bains, un dégagement; trois chambres à coucher, dont une avec terrasse, donnant sur la façade postérieure.

###### 4) TYPE IV

Ce type comprend:

Un hall d'entrée donnant accès à toutes les pièces un living avec coin à manger et terrasse donnant sur la façade antérieure; une cuisine, un water-closet, une salle de bains, un dégagement, une chambre à coucher avec terrasse donnant sur la façade postérieure.

###### 5) TYPE V

Ce type comprend:

roble

Ab

9.

f

Un hall d'entrée donnant accès à toutes les pièces un living avec terrasse donnant sur la façade antérieure et chambre; une cuisine, une salle de bains avec water-closet.

6) TYPE VI

Ce type comprend:

Un hall d'entrée donnant accès à toutes les pièces un living avec coin à manger et terrasse donnant sur la façade antérieure; une cuisine, un water-closet, un dégagement; deux salles de bains, trois chambres à coucher, dont deux avec terrasse, donnant sur la façade postérieure.

7) TYPE VII

Ce type comprend:

Un hall d'entrée donnant accès à toutes les pièces un living, avec coin à manger et terrasse donnant sur la façade antérieure; une cuisine, un water-closet, une salle de bains, un dégagement, un réduit avec possibilité d'y installer une douche; quatre chambres à coucher dont deux avec terrasse donnant sur la façade postérieure.

B. Parties communes à tous les types d'appartements

1) paliers d'étages avec vide-poubelle à chaque palier.

2) cages d'escaliers donnant accès à chaque palier d'étage; cages d'ascenseurs avec entrée à chaque palier; escaliers de secours.

3) passage vertical et horizontal: aeras, conduites de fumée, gaines d'immondices, tuyauteries diverses.

**N.B.** Les cages des machineries des ascenseurs sont communes à l'ensemble du complexe immobilier.

note

1/2

1/2

9



DESIGNATION DES LOCAUX PRIVATIFS AUX ETAGESDu deuxième au onzième étageNUMEROTATION DES APPARTEMENTS(de gauche à droite, face à l'immeuble)

ETAGES	BLOC A		BLOC B		BLOC C		BLOC D	
11 <sup>ème</sup>	10	20	30	40	50	60	70	80
10 <sup>ème</sup>	9	19	29	39	49	59	69	79
9 <sup>ème</sup>	8	18	28	38	48	58	68	78
8 <sup>ème</sup>	7	17	27	37	47	57	67	77
7 <sup>ème</sup>	6	16	26	36	46	56	66	76
6 <sup>ème</sup>	5	15	25	35	45	55	65	75
5 <sup>ème</sup>	4	14	24	34	44	54	64	74
4 <sup>èmes</sup>	3	13	23	33	43	53	63	73
3 <sup>ème</sup>	2	12	22	32	42	52	62	72
2 <sup>ème</sup>	1	11	21	31	41	51	61	71

Visé ne vartetur pour demeurer annexé à l'acte de base du notaire soussigné, en date de ce jour.

Lodelinsart, le vingt septembre mil neuf cent soixante six

*Lodelinsart* *Lodelinsart* *Lodelinsart*

WANSART  
Lodelinsart

A N N E X E III

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE RELATIF A UN IMMEUBLE  
A USAGE D'APPARTEMENTS, DE PARKING (rez de chaussée) DE  
BUREAUX ET DE MAGASINS A ERIGER A CHARLEROI, RUE DE LA  
NEUVILLE

CHAPITRE IEXPOSE GENERALARTICLE 1.-

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, paragraphe 1 du Code Civil (Loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), les copropriétaires ont établi, ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

ARTICLE 2.-

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

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

ARTICLE 3.-

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

CHAPITRE IISTATUT DE L'IMMEUBLESECTION ICOPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVEARTICLE 4.- RENONCIATION A L'ACCESSION

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

Les parties privées sont dénommées "Appartements, Parking, Bureaux et Magasins".

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

1.- L'appartement, le parking, le bureau ou le magasin dont il se réserve la propriété entière et exclusive

2.- Aux quotités afférentes aux mêmes appartement, parking, bureau ou magasin dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite par chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

ARTICLE 5.- COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble se compose, outre du logement réservé au concierge et des autres parties ou locaux communs de :

1.- Un parking, une entrée garage ainsi qu'un magasin au rez de chaussée.

2.- Divers locaux à usage de bureaux, ainsi qu'un appartement au premier étage.

3.- Des appartements répartis sur les dix étages surplombant le premier étage.

Il existe en outre, en sous-sol de l'immeuble, des caves numérotées de 1' à 45' et de 1 à 44 dont la propriété et l'affectation privatives seront déterminées par les actes authentiques de vente.

La composition des divers types de locaux privatifs est donnée à la "Description du Bâtiment" annexée à l'acte de base et ceux-ci figurent aux plans annexés au dit acte.

ARTICLE 6.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

Celles-ci consistent en les parties constitutives de l'appartement, du parking, du bureau, du magasin ou du local privatif (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher ou revêtement de l'appartement, du bureau, du magasin ou du local privatif, à l'exclusion des poutres et solives qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons

coll  
7. 9  
7

séparant entre eux les appartements, bureaux, magasins ou locaux privatifs, le plafond attaché aux poutres de l'étage supérieur, les fenêtres sur rues et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes, en ce compris les portes palières, les placards, armoires, penderies, la décoration intérieure des murs et plafonds, les installations sanitaires et d'équipement de cuisine.

Elles consistent également en ce qui, à l'extérieur du local privatif, est exclusivement à l'usage de ce dernier, tel que conduites particulières d'eaux, de gaz d'électricité, de téléphone, de chauffage, de radiodiffusion, de radiotélévision, de parlophone, de sonnerie, d'ouvre-porte, les compteurs et boîtes aux lettres.

En résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même qui se trouve à l'extérieur de ces locaux privatifs, mais qui sert à leur usage exclusif, les énumérations ci-dessus faites étant énonciatives et non limitatives.

ARTICLE 7.- DROITS SUR LES PARTIES PRIVATIVES PROPRES DITES

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

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes.

Il est également interdit au propriétaire de local privatif, de le diviser en plusieurs, mais le ou les propriétaires de locaux contigus à un même étage ou à des étages différents, peuvent changer à leur gré la composition de leurs locaux privatifs, à condition de répartir entre les parties privatives ainsi constituées, la totalité des quotités dans les choses et les dépenses communes attribuées aux dits locaux privatifs.

Tout travail de modification de composition des

rôle

*[Signature]*

4. 9

7

locaux privatifs entre propriétaires contigus, se<sup>4</sup> fera sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à charge des propriétaires intéressés.

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

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

#### ARTICLE 8.- STYLE ET HARMONIE DE L'IMMEUBLE

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité des trois-quarts des voix, et avec l'accord de l'architecte, auteur des plans, aussi longtemps qu'il vivra, sauf pour les locaux d'Auto Palace au rez de chaussée, et pour autant qu'il en reste propriétaire.

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

#### ARTICLE 9.- VOLETS-PERSIENNES-RIDEAUX

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes, rideaux et tentures visibles de l'extérieur; ils devront être de modèle agréé par l'assemblée générale. Ce modèle sera le même partout, et aura la même présentation et la même couleur.

#### ARTICLE 10.- TELEVISION - TELEPHONIE SANS FIL - TELEPHONE

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

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

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

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

rôle

*[Signature]*

9.9

7

PARTIES COMMUNES

ARTICLE 11.- PRINCIPE

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

ARTICLE 12.- DROITS SUR LES PARTIES COMMUNES

Ces parties communes seront indivises d'après leur nature même. En conséquence, le partage ne pourra jamais en être demandé.

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

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

ARTICLE 13.- DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES

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

A) Parties communes générales à tout l'immeuble

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

B) PARTIES communes spéciales aux appartements, bureaux et magasin

Les portes d'entrée situées à la rue de la Neuville, les halls vers les ascenseurs affectés au service de ces appartements, bureaux et magasins, les ascenseurs et

au rôle

49

7

leurs gaines, les escaliers, les paliers des différents étages, leur éclairage avec leurs dépendances et accessoires, les gaines de cheminées, les sonnerie, parlophone, ouvre-porte, minuterie, dégagement des sous-sols de ces appartements, bureaux et magasins.

ARTICLE 14.- QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES

Les quotités dans les parties communes tant générales que spéciales sont établies dans le tableau de répartition figurant in fine du présent règlement de copropriété.

ARTICLE QUINZE.-

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

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

SECTION II

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE - ASSEMBLEE GENERALE DES CO PROPRIETAIRES

ARTICLE 16.-

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

ARTICLE 17.-ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES ET EXTRAORDINAIRES

Les propriétaires se réunissent statutairement en assemblée générale ordinaire une fois l'an, le premier lundi du mois d'octobre, à quatorze heures et demie à Charleroi, en l'immeuble ou en tout autre endroit de la Ville, indiqué dans les convocations.

Outre l'assemblée générale ordinaire, il peut être tenu des assemblées générales extraordinaires, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Une assemblée doit également être convoquée lorsque des propriétaires possédant au moins un tiers des droits dans l'immeuble le demandent. Toutefois, ces assemblées extraordinaires doivent, sauf urgence, être évitées pendant les mois de juillet et août ainsi qu'entre le 20 décembre et le 5 janvier et durant les 10 jours précédent ou suivant Pâques.

rôle

*[Signature]*

4. 9  
7

ARTICLE 18.- CONVOCATION DES ASSEMBLEES

Les assemblées générales tant ordinaires qu'extraordinaires sont convoquées par le gérant de l'immeuble

Les convocations sont faites par lettres recommandées déposées à la poste au moins huit jours francs et au plus tard quinze jours à l'avance ou remises aux propriétaires contre décharges signées par eux dans le même délai.

Si une première assemblée n'est pas en nombre pour délibérer, une seconde assemblée avec le même ordre du jour sera convoquée de la même manière, le délai minimum étant en ce cas réduit à cinq jours francs.

Cette nouvelle convocation portera explicitement qu'il s'agit d'une seconde assemblée.

En cas de décès, démission du gérant ou d'absence ou d'inaction de celui-ci dans les quinze jours de la demande de convocation qui lui serait valablement adressée par lettre recommandée, le Président ou à son défaut les copropriétaires qui ont demandé la réunion de l'assemblée, pourront valablement convoquer celle-ci en respectant les formes et délais ci-dessus indiqués.

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

ARTICLE 19.- ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE

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

ARTICLE 20.- COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE-MANDAT

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quelle que soit la quotité possédée par chacun d'eux.

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

Toutefois, s'il avait reçu mandat de copropriétaire

rôle

KA [Signature]

4. 9

7



res n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place, selon leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée. Toutefois, un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint.

Ce mandat devra être écrit et stipulé 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.

En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire au sujet de la portée dudit mandat, le droit de vote litigieux restera suspendu au regard des autres copropriétaires jusqu'à décision définitive.

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

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

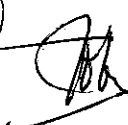
La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

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

#### ARTICLE 21.-

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine à la simple majorité des voix, son président, son vice président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

me rôle

(KA) 

4. 9

7

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire présent le plus âgé.

ARTICLE 22.- BUREAU - CONSEIL DE GERANCE

Le bureau est composé du président ou du vice président assisté de deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de dixmillièmes.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Ce bureau porte également le nom de "Conseil de gérance".

ARTICLE 23.-

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

ARTICLE 24.- VOIX

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes. En cas de parité de voix, la proposition doit être considérée comme rejetée.

ARTICLE 25.- MAJORITES

Sauf dispositions contraires du présent statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix.

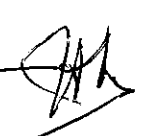
L'ordre du jour des assemblées indique spécialement les décisions qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.

ARTICLE 26.- VALIDITE DES DELIBERATIONS

Sauf dispositions contraires du présent statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, l'assemblée générale doit, pour pouvoir délibérer valablement, réunir un nombre de copropriétaires possédant ensemble, la moitié au moins des quotes-parts de copropriété. Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis, elle doit obligatoirement s'ajourner. Une nouvelle assemblée est convoquée avec le même ordre du jour dans les quinze jours au moins et trente jours au plus, à compter de la date de l'assemblée non en nombre. Cette nouvelle assemblée délibère valablement sans conditions de quorum.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre seulement de l'unanimité des membres présents ou valablement représentés à l'assemblée générale mais de l'unanimité des copropriétaires, les défailants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

rôle

KA  
  
 G. J.  
 7

Si, lors d'une première assemblée générale, une proposition requérant l'unanimité n'a pu être prise en raison de l'absence de certains copropriétaires, une seconde assemblée convoquée avec le même ordre du jour, doit pouvoir décider valablement à l'unanimité de ses membres présents ou valablement représentés, les non présents étant réputés favorables à la proposition.

L'ordre du jour de la seconde assemblée devra mentionner que les membres qui n'y seraient ni présents ni représentés, seront réputés favorables à la proposition en discussion.

#### ARTICLE 27.- REGISTRES DES DELIBERATIONS

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial 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 des autres archives de gestion de l'immeuble.

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

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

#### ARTICLE 28.- GERANT

L'assemblée générale des copropriétaires nomme un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires.

Les fonctions de gérant sont en principe annuelles. En cas de démission, mort ou incapacité du gérant, l'assemblée doit être convoquée pour pourvoir à son remplacement jusqu'à la prochaine assemblée annuelle.

Durant la vacance ou en cas d'absence du gérant, le propriétaire du plus grand nombre de dixmillièmes en fait les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé des copropriétaires.

#### ARTICLE 29.- MISSION DU GERANT

Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble. du respect tant du présent règlement que de l'exécution des décisions de l'assemblée générale ainsi que de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Il convoque les assemblées générales en conformité de l'article 18 du présent règlement.

rôle

RB

U. 9

7

Il fait rapport de sa gestion à l'assemblée générale ordinaire et présente à son approbation, ses comptes de gestion.

Ces comptes de gestion sont, par ses soins, communiqués aux copropriétaires un mois avant l'assemblée générale ordinaire et vérifiés ainsi que leurs pièces justificatives, par le Président et ses deux assesseurs, lesquels feront rapport à l'assemblée générale, sur l'exécution de leur mission.

Le gérant enverra trimestriellement aux copropriétaires leur compte particulier.

Le gérant est mandataire de droit de tous les copropriétaires, même des absents, dissidents ou incapables

Le gérant représente la collectivité des copropriétaires de l'immeuble vis à vis des tiers et de toutes autorités judiciaires ou administratives, tant en demandant qu'en défendant.

Il comparait en justice et fait valoir les droits et les moyens de défense de la collectivité des propriétaires; chacun de ceux-ci donne en souscrivant aux présentes, mandat contractuel et irrévocable à ce sujet au gérant.

Il peut, sans mandat spécial, poursuivre les copropriétaires défaillants ou leurs locataires.

Si le gérant est choisi parmi les propriétaires il peut, pour la tenue des livres comptables et la répartition des dépenses en fin d'exercice, l'établissement des comptes particuliers de chacun des copropriétaires et leur liquidation, se faire assister d'un tiers, lequel travaillera sous sa seule responsabilité.

Le traitement de ce tiers fixé par l'assemblée générale, statuant à la majorité simple, sera à charge de la collectivité des copropriétaires, au prorata des obligations de chacun dans les dépenses communes générales.

#### ARTICLE 30.-

Les fonctions de gérant sont, en principe gratuites; toutefois, le gérant portera en frais généraux à charge de la masse, tous frais et débours occasionnés par l'exercice de ses fonctions.

Au cas où le gérant serait choisi par l'assemblée générale en dehors des copropriétaires, il pourra lui être alloué un traitement dont l'importance et les modalités seront fixées et révisibles par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

rob

RA  


4.9

7

SECTION IIIREPARTITION DES RECETTES ET CHARGES COMMUNES- PRINCIPEARTICLE 31.-

Il existe des compteurs particuliers d'eau, de gaz et d'électricité pour chaque appartement, chaque bureau, chacun magasin ou autre local privatif et pour les parties communes.

La consommation enregistrée par les compteurs particuliers de même que leur location éventuelle sont à charge de chaque occupant.

Les consommations des parties communes et la location éventuelle des compteurs de celles-ci, sont à charge des copropriétaires au prorata de leur participation aux choses communes générales.

Les caves sont en principe reliées au point de vue électricité au compteur particulier de l'appartement, ou du bureau ou du magasin auquel ils sont rattachés.

Les ascenseurs sont, au point de vue électricité, branchés sur un compteur particulier; la consommation de ce compteur incombe aux copropriétaires dans les proportions établies à l'article 33 ci-après.

ARTICLE 32.- CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES

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


Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception autre que celles prévues ci-après pour les ascenseurs et le chauffage central.

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

Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement le renouvellement des installations du chauffage urbain à l'intérieur de l'immeuble (échangeur) seront répartis entre les divers copropriétaires proportionnellement au nombre de quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

Le chauffage central fonctionnera du quinze septembre au trente-et-un mai, *sauf ce qui concerne les appartements*  
En ce qui concerne la consommation de calories

au rôle

KA  
  
 M. G.

(l'immeuble étant desservi par un chauffage central urbain et tout radiateur étant muni d'un compteur de chaleur) chacun des propriétaires paiera sa quote-part, laquelle sera déterminée d'après le relevé du compteur et la répartition de la dépense de calories d'après les indications dudit compteur. Vingt pour cent de la dépense totale seront répartis entre chaque copropriétaire au prorata du nombre de dixmillièmes qu'il possède dans les appartements ou bureaux ou magasins, à l'exclusion ~~du parking~~ pour autant qu'ils conservent leur destination actuelle et qu'il n'y soit pas fait usage du chauffage; le reste, soit quatre-vingt pour cent du coût annuel des calories utilisées sera réparti entre les copropriétaires de l'immeuble, proportionnellement aux indications du compteur de chaleur dont il est question plus haut.

Une maison spécialisée sera chargée de faire le relevé du compteur et de la répartition du coût total des calories utilisées.

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

#### ARTICLE 33.- ASCENSEURS

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale, à la simple majorité des voix.

Les propriétaires d'appartement, ou de bureau ou de magasin, interviendront dans les dépenses afférentes au fonctionnement, à la réparation et au remplacement éventuel des ascenseurs au prorata de leur participation aux choses communes générales.

Le propriétaire du parking, entrée et magasin au rez de chaussée, ses héritiers ou ayants-droit, ne devront pas intervenir dans les susdites dépenses pour autant qu'ils fassent murer les portes d'accès aux ascenseurs desservant ces locaux et qu'ils n'utilisent à aucun moment ces ascenseurs pour se rendre dans d'autres locaux privés, *sauf dans l'appartement leur appartenant*

#### ARTICLE 34.- NATURE DES CHARGES COMMUNES

Les charges communes comprennent notamment:

1. Le chauffage, l'électricité et l'eau de la Ville pour le service des parties communes.
2. Le salaire des concierges et femme de charge.
3. La rétribution éventuelle du gérant et les

d'Auto

peut substituer  
Moto seule.

4.  
7 9

me rôle

honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention pour les travaux d'intérêt commun.

Auto Palace ne participera pas aux frais ci-dessus sous 2 et 3 pour ses locaux du sous-sol et du rez de chaussée et pour autant qu'Auto Palace en reste propriétaire et que leur destination ne soit pas modifiée. *Il en sera de même pour les frais du r. sans pour l'eau.*

4. Les frais d'achat, d'entretien, de réparation ou de remplacement du mobilier commun.

5. Le remboursement des primes d'assurances contractées par le gérant dans l'intérêt de tous les copropriétaires.

6. Les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles ou produits nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de la maison et de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

#### ARTICLE 35.- RESPONSABILITE CIVILE

La responsabilité civile du fait de l'immeuble, du gérant agissant dans l'exercice de ses fonctions ou du personnel en service de l'ensemble des copropriétaires est à charge de ceux-ci selon leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble, le tout sans préjudice au recours des copropriétaires contre l'auteur du dommage copropriétaire ou tier

#### ARTICLE 36.- AUGMENTATION DES CHARGES PAR LE FAIT D'UN COPROPRIETAIRE

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

#### ARTICLE 37.- RECETTES

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

#### ARTICLE 38.- IMPOTS

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

#### SECTION IV.- REPARATIONS ET TRAVAUX

#### ARTICLE 39.- PRINCIPE

Les réparations et travaux aux choses communes sont répartis en trois catégories: réparations urgentes,

même rôle

RA  
  
 4. 4

réparations indispensables mais non urgentes; réparations et travaux non indispensables.

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

ARTICLE 40.- TRAVAUX ET REPARATIONS URGENTES

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

ARTICLE 41.- TRAVAUX ET REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS

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

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

ARTICLE 42.- TRAVAUX ET REPARATIONS NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

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

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité de copropriétaires représentant les trois-quarts des voix de l'immeuble, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

ARTICLE 43.- MODALITES

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, bureaux, magasins et caves, ou autres locaux privés, pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente septembre.

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou de leur bureau, ou de leur magasin ou de

ndh  
 2A  
 4.9  
 7



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

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

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

#### SECTION V

#### ASSURANCES

#### ARTICLE 44.- ASSURANCES INCENDIE

L'immeuble entier devra toujours être régulièrement assuré à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour les montants fixés par celle-ci. L'assurance tant des choses privées (à l'exclusion des meubles) que des choses communes sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant.

L'assurance doit garantir, non seulement des dommages matériels causés à l'édifice, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, le recours des voisins de l'immeuble et les recours réciproques entre les copropriétaires.


La police doit comporter la renonciation aux recours contre les copropriétaires occupant eux-mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux et les personnes à leur service.

Les premières assurances seront contractées pour un an par la société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Koeckelberg et Fils" et les maîtres de l'ouvrage lui rembourseront les primes payées par elle dans la proportion de leurs droits dans les parties et choses communes.

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

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion

à réviser

RA  
  
 4.  
 7  
 19

de ces assurances et de signer les actes nécessaires; à défaut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

ARTICLE 45.- Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE 46.- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 47.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

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

ARTICLE 48.- L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

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

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

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

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois-quarts des voix représentées ou non.

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

me rôle

RA

4.  
39

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas voté la reconstruction (absents ou opposants) seront tenus, sauf déclaration écrite d'adhésion à la décision de l'assemblée générale signifiée au gérant par lettre recommandée à la poste dans le mois de la demande qui leur en serait faite, de céder aux autres propriétaires qui leur en feraient la demande, à l'un d'eux ou à un tiers, tous leurs droits dans l'immeuble, déduction faite de la part leur revenant dans l'indemnité.

Cette cession devra être constatée par acte authentique dans les deux mois de la lettre recommandée leur adressée.

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

Le prix sera payé au comptant.

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

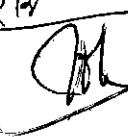
En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix présentes, représentés ou non, pourrait décider la reconstruction de l'immeuble

ARTICLE 49.-

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

b) les propriétaires qui, contrairement à l'avis

fin 226

RA  


9.9  
 7

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

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

ARTICLE 50.- MOBILIER - RISQUES LOCATIFS - RECOURS DES VOISINS

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais, à une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexes, ses risques locatifs et le recours des voisins.

ARTICLE 51.- ASSURANCES RESPONSABILITE

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

1) Du chef de tout accident pouvant provenir de l'état du bâtiment ou de l'utilisation des ascenseurs que la victime soit l'un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers.

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

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

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

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

CHAPITRE III

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR - GENERALITES

ARTICLE 52.- LIVRE DE GERANCE

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et

ime  
26  
RA  
AH  
S.  
y  
g

leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux-tiers des voix.

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

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

ARTICLE 53.-

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

SECTION I

ENTRETIEN

ARTICLE 54.-

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

ARTICLE 55.-

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

SECTION II

A S P E C T

ARTICLE 56.-

Sauf la dérogation dont mention ci-après (article 84) les propriétaires ou occupants à tous titres d'appartements, ou de bureaux ou de magasins ne pourront

Ed  
K  
M  
7/9

mettre aux murs extérieurs de leurs locaux privés fenêtres, terrasses ou balcons, aucune enseigne ou publicité, garde-manger, linge ou autres objets, apparents de l'extérieur de leurs locaux privés; seules des affichettes de modèle courant annonçant la vente ou la location seront autorisées.

L'étendage de linge sera toutefois toléré en façade postérieure.

En ce qui concerne les bureaux, magasins et tous autres locaux à usage commercial, des enseignes lumineuses ou autres publicités seront admises.

### SECTION III

#### ORDRE INTERIEUR

##### ARTICLE 57.-

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

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

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

##### ARTICLE 58.-

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

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

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

##### ARTICLE 59.-

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

##### ARTICLE 60.-

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides et

ancien rôle

Kob  
Ate

19  
3

métalliques; il est interdit d'utiliser des bonbonnes au gaz butane, propane ou autres.

ARTICLE 61.- ANIMAUX

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

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

ARTICLE 62.- ASCENSEURS

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

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

L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants âgés de moins de douze ans, non accompagnés d'une personne plus âgée.

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

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

SECTION IV

MORALITE - TRANQUILLITE

ARTICLE 63.- PRINCIPE

au même rôle

RA

4  
7

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

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

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

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

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

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent les ascenseurs, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les appareils communs de l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession ou d'un commerce quelconque.

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

SECTION V  
DESIGNATION DES LOCAUX D'HABITATION

ARTICLE 64.- INTERDICTIONS

L'immeuble, exception faite du rez de chaussée et du premier étage, est destiné à servir de "résidence privée".

Ce terme est employé en opposition à usage de "bureaux" ou "locaux commerciaux" ou "ateliers" lesquels entraînent dans l'immeuble un mouvement public incompatible avec la tranquillité que sa destination même doit lui assurer.

En conséquence et sous réserve des dérogations ci-après, il est formellement interdit d'affecter ou

*troisième rôle*  
KA  
4.  
7  
9



laisser affecter les locaux, tant communs que privatifs à :

- 1) aucun établissement dangereux, insalubre, incommode ou contraire à la morale.
- 2) aucun établissement industriel ou commercial de quelque nature que ce soit.
- 3) aucun dépôt ou salle d'exposition, d'échange ou de vente de marchandises, meubles, animaux, etc...
- 4) aucun établissement qui, par bruit, odeurs, émanations ou autrement, pourrait être de nature à incommoder soit les occupants de l'immeuble, soit les voisins.

L'établissement des moteurs autres que ceux destinés à l'usage ménager usuel est notamment prohibé.

- 5) aucun hôtel, restaurant, pension de famille tea-room, salon de dégustation, café, autre débit de boissons ou d'aliments.

Il est également formellement interdit de tenir même à titre gratuit, des pensionnaires

- 6) aucune salle publique de cinématographie, projections, spectacle, danse, auditorium, réunion publique, local politique ou confessionnel.

- 7) aucun hôpital, clinique, maternité, dispensaire, maison de santé, salle de radiothérapie, héliothérapie, hydrothérapie, d'application de rayons, salle de culture physique, de gymnastique, de désinfection, salon de coiffure, massage, institut de beauté, ou établissement similaires.

- 8) aucun commerce, atelier ou fabrique.

- 9) aucun bureau de perception, d'impositions ou de cotisations de mutuelle ou de syndicat.

- 10) aucune blanchisserie ou établissement de bains.

- 11) aucun métier en chambre, atelier de couture ou de modiste.

- 12) aucun institut d'enseignement quel qu'il soit; chant, instrument de musique, danse, langues, comptabilité, mécanographie ou autre généralement quelconque.

L'énumération des interdictions ci-dessus est exemplative et non limitative.

Les interdictions ci-avant énumérées ne peuvent en aucun cas entraver l'activité normale de l'Auto Palace, ou de ses ayants-droit, au rez de chaussée (dans son parking, son magasin, son hall, auquel la dite société a accès par son entrée particulière) pour autant que ces locaux conservent leur destination initiale.

ARTICLE 65.- EXERCICE DE PROFESSION LIBERALE  
OU ASSIMILEE

quatrième rôle  
 (Signature)  
 4.  
 7/9

Par dérogation à l'article précédent, est autorisé dans les appartements l'exercice de certaines professions libérales ou assimilées, telles que avocats, avoués, notaires, ingénieurs, médecins, dentistes, architectes, géomètres, traducteurs, assureurs.

L'exercice d'autres professions libérales doit être expressément admise par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix.

Il sera toutefois interdit d'employer dans l'immeuble, dans l'exercice d'une profession libérale autorisée, plus de deux employés.

Rien ne s'oppose à ce qu'une même profession libérale ou assimilée autorisée soit exercée par deux ou plusieurs occupants de l'immeuble.

#### SECTION VI

#### ALIENATION DES DROITS ET LOCATION

##### ARTICLE 66.-

Les copropriétaires ne pourront aliéner sous une forme quelconque leurs droits de propriété, de copropriété ou d'occupation qu'à des personnes de bonnes vie et mœurs, sous peine de tous dommages-intérêts à charge du cédant ou bailleur, de mise en demeure d'avoir à vider les lieux, adressée à l'occupant par le gérant, en exécution d'une délibération de l'assemblée générale, prise à la simple majorité des votants et de toutes autres sanctions décrétées par cette dernière.

Chaque appartement ne peut être occupé que par des personnes d'une même famille, leurs hôtes et domestiques.

ARTICLE 67.- Les baux consentis par les propriétaires ou usufruitiers et tous actes de transfert de jouissance d'une partie privative de l'immeuble, devront obligatoirement contenir l'engagement du bénéficiaire d'habiter bourgeoisement et honnêtement en bon père de famille, l'immeuble, conformément aux prescriptions des présents règlement de copropriété et d'ordre intérieur, dont il reconnaitra avoir pris connaissance.

Tout manquement à l'une des obligations résultant de ceux-ci devant entraîner, après constatation régulière des faits qui lui seraient reprochés, résiliation de son bail ou de son titre de jouissance.

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

inquiète rôle

RA

AA

4.  
7  
9

ARTICLE 68.-

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

SECTION VIICONCIERGEARTICLE 69.-

Le conseil de gérance fera choix d'un concierge et fixera les conditions de son engagement.

Il ne sera engagé que sous conditions écrites:

- 1) de pouvoir être congédié par le gérant ou le conseil de gérance moyennant préavis d'un mois.
- 2) de ne renoncer à son occupation qu'en prévenant le gérant dans le délai de quinze jours.
- 3) de vider les lieux mis à sa disposition au plus tard le lendemain de la cessation de son contrat d'engagement.

Faute de respecter ce dernier engagement ou en cas de faute grave, il pourra être procédé à son expulsion et à celle de son mobilier personnel, et de tout autre objet lui appartenant.

ARTICLE 70.-

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

Il devra notamment:

- 1) tenir en parfait état de propreté et d'entretien les lieux communs de l'immeuble, les halls d'entrée, escaliers, cabines des ascenseurs, paliers des appartements, accès des caves, cours, rampes d'accès des garages, trottoirs, rigoles, vitrages des parties communes, poignées et ferrures des portes d'entrée, etc...
- 2) Assurer l'évacuation des ordures ménagères des appartements et celles des bureaux et magasins
- 3) Recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants.
- 4) Fermer les portes d'entrée à partir de dix heures du soir et les ouvrir sur demande, après cette heure.

siens vob  
 RA  
 4.9  
 7

5) Laisser et faire visiter les appartements, bureaux et magasins à vendre ou à louer, sur demande des propriétaires ou usufruitiers.

6) Surveiller les entrées et venues dans l'immeuble

7) Surveiller spécialement, en cas d'absence de l'un ou l'autre des occupants de l'immeuble, son appartement ou bureau ou magasin et à prendre immédiatement les mesures nécessaires s'il constate quoi que ce soit d'anormal.

8) Préserver les compteurs et canalisations contre les effets de la gelée, de fermer ceux-ci ainsi que les colonnes montantes en cas d'accident.

#### ARTICLE 71.-

Il devra se conformer à toutes les instructions ou prescriptions émanant du gérant ou de son remplaçant.

Sauf autorisation toujours révocable du gérant, il ne pourra accepter d'autre emploi que celui de concierge de l'immeuble ou exécuter, fut-ce même à titre gratuit pour l'un des copropriétaires de l'immeuble ou un tiers, aucun travail autre que ceux relevant de ses fonctions dans l'immeuble, ou en dehors de celui-ci.

#### ARTICLE 72.-

Le concierge sera logé, chauffé, éclairé dans les locaux prévus à cet effet, à frais communs: ces locaux devront être tenus en parfait état d'ordre et d'entretien

#### ARTICLE 73.-

Bien que n'ayant d'ordre à recevoir que du gérant ou de son remplaçant, le concierge sera tenu vis-à-vis de tous les propriétaires et occupants de l'immeuble et de leurs invités ou visiteurs, à tous les devoirs de politesse, de déférence et de prévenance.

#### ARTICLE 74.-

Le salaire du concierge et toutes dépenses y relatives seront portées dans les dépenses communes générales et supportées par chacun des propriétaires, dans la mesure de sa quote part d'intervention dans celles-ci.

#### ARTICLE 75.-

Le gérant sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale des copropriétaires ou le conseil de gérance le décide.

A son défaut, le congé sera valablement donné par la personne désignée par l'assemblée.


### SECTION VIII

#### GERANCE

#### ARTICLE 76.-

Le conseil de gérance est composé comme il est dit

septième rôle

RA  
  
 4.  
 79

à l'article 22 du présent règlement.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du Conseil de gérance avec voix consultative uniquement à moins qu'il ne soit lui-même copropriétaire. Il ne pourra toutefois en ce dernier cas, prendre part délibérative sur tout objet relatif à sa gestion.

Le Conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents: il peut donner ordre au gérant de congédier le concierge, faire choix de son remplaçant et fixer les conditions de son engagement.

Le Conseil de gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Le Conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; ses décisions sont prises à la majorité.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

#### ARTICLE 77.-

Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux; si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

La durée du mandat du gérant sera fixée par l'assemblée générale.

#### Article 78.- MISSION DU GERANT

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien général de l'immeuble dans toutes les parties communes, au bon fonctionnement des ascenseurs, de surveiller le personnel au service commun des copropriétaires, de faire exécuter les travaux et réparations urgentes de son propre chef et de faire exécuter ceux qui seraient ordonnés par le conseil de gérance ou par l'assemblée.

Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement de copropriété et d'ordre intérieur ou leurs annexes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

#### ARTICLE 79.-

Le gérant désigne un architecte attitré de l'immeuble.

#### ARTICLE 80.-

Le gérant veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

cinquième rôle  
Rn  
AT  
G.  
y  
y

ARTICLE 81.-

Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport sur celles-ci au Conseil de gérance et à l'Assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

ARTICLE 82.-

Le gérant présente annuellement les comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

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

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

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant, ce dernier pourrait, avec l'autorisation du Conseil de gérance, bloquer les services du chauffage central, d'électricité, de gaz et d'eau des servant l'appartement ou le bureau, ou le magasin du défaillant. Cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une manière quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de deux cents francs par jour, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les copropriétaires; le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront in-

ancien rôle

RA  
 Jh  
 9. 9  
 7

térêt au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

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

Si l'appartement ou le bureau ou le magasin du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

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

#### ARTICLE 83.-

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

### SECTION IX

#### DIVERS

#### ARTICLE 84.- PLAQUES

Par dérogation à l'article 56 du présent règlement chacun des propriétaires ou occupants des appartements bureaux et magasins pourra apposer sur la porte de son appartement, bureau et magasin et dans le hall d'entrée, une plaque dont l'emplacement exact, la matière, le modèle et les dimensions seront déterminées par l'assemblée générale.

Sauf dérogation de celle-ci, il ne pourra être apposé plus d'une plaque par appartement ou bureau ou magasin sur la porte d'entrée de celui-ci et dans le hall.

#### ARTICLE 85.- RAMONAGE DES CHEMINEES

Le gérant fera procéder au moins une fois l'an au ramonage des conduits de cheminée. Les frais de celui-ci seront répartis entre les copropriétaires par parts égales

Les occupants des locaux privés devront donner accès à ceux-ci pour que les ramonages puissent être modérament effectués.

#### ARTICLE 86.- TOITURES ET TERRASSES

Les toitures ou terrasses couvrant l'immeuble ne sont accessibles qu'au gérant dans l'exercice de ses fonc-

une rôle  
 (RA)  
 [Signature]  
 7  
 9

tions et aux ouvriers chargés par ce dernier du ramonage des cheminées, des travaux de réparation ou d'entretien tant à celles-ci qu'aux antennes.

Le gérant pourra également autoriser cet accès par tous déménageurs chargés de l'emménagement ou du déménagement d'un appartement, bureau, magasin ou autre local privatif.

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

### SECTION X

#### DISPOSITIONS GENERALES

##### ARTICLE 87.- CLAUSE COMPROMISSOIRE

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives à l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage d'un ou de trois arbitres à désigner de commun accord et, à défaut d'accord, à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble. L'arbitre statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais de procédure. La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par lui: elle sera à l'abri de tous recours tant ordinaires, qu'extraordinaires.

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

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

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

##### ARTICLE 88.- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE -

##### OPPOSABILITE AUX TIERS

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté demeurera déposé au rang des minutes de Maître André Grosfils, notaire à Lodelinsart.

Il en sera imprimé ou photocopié des exemplaires qui seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

numéro rôle

RB

4/9

4/9



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

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

#### ARTICLE 89.- ELECTION DE DOMICILE

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

#### TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTITES DANS LE TERRAIN ET LES PARTIES COMMUNES

<u>A. SOUS-SOL</u>	
Caves	mémoire
magasin Auto Palace	108/10.000èmes
<u>B. REZ DE CHAUSSEE</u>	
Parking, entrée garage et magasin Auto Palace	685/10.000èmes
<u>C. PREMIER ETAGE</u>	
Appartement type I	110/10.000èmes
Locaux à usage bureaux	697/10.000èmes
<u>D. ETAGES (du 2ème au 11ème étage inclus)</u>	
Appartement type I	110/10.000èmes
" " II	100/10.000èmes
" " III	125/10.000èmes
" " IV	85/10.000èmes
" " V	55/10.000èmes
" " VI	140/10.000èmes
" " VII	155/10.000èmes

Signé ne varietur à Lodelinsart, pour être annexé à l'acte de base en date du vingt septième mil neuf cent soixante-six, reçu par le notaire André Grosfils, résidant à Lodelinsart, à l'intervention du notaire Maurice Van Bastelaer, résidant à Charleroi.

Notre à Charleroi. II. le 21 SEP. 1966

7<sup>o</sup> 7 c 18 rôles  
renvoi en  
cent francs  
Le Receveur WANSART

Wansart

*[Handwritten signatures and notes]*

deuxième rôle

RA

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

A N N E X E I

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE A USAGE DE GARAGE, avec MAGASIN ET FOSSES, pour l'"AUTO PALACE", et de GARAGES PARTICULIERS

LOT II du plan annexé à l'acte de base

IL COMPORTERA

I. TROISIEME SOUS SOL ( plan numéro 10)

A. Parties privatives

Trente garages numérotés 42 à 71 inclus.

B. Parties communes

1. La rampe d'accès vers le deuxième sous-sol.
2. L'aire de circulation des voitures.
3. En passage vertical et horizontal: aéras, gaines et tuyauteries diverses.

II. DEUXIEME SOUS SOL (plan numéro 11)

A. Parties privatives

Vingt-cinq garages numérotés 17 à 41 inclus.

B. Parties communes

1. La rampe d'accès vers le premier sous-sol.
2. L'aire de circulation des voitures.
3. En passage vertical et horizontal: aéras, gaines, ~~tuyauteries~~ diverses réseau d'égoûts au plafond.

III. PREMIER SOUS-SOL ( plan numéro 12)

A. Parties privatives

1. Seize garages numérotés de 1 à 16 inclus.
2. Magasin Auto Palace, avec réserve huile, réservoirs à essence et à mazout, porte d'entrée débouchant dans l'aire de circulation de ce niveau

B. Parties communes

1. Les rampes d'accès vers les deuxième et troisième sous-sols et vers le rez de chaussée.
2. L'aire de circulation des voitures.
3. En passage vertical et horizontal: aéras, gaines, tuyauteries diverses, réseau d'égoûts et descentes d'eaux pluviales.

mei acte  
 RA  
 4.9  
 7

IV. REZ DE CHAUSSEE AVEC ENTRESOL DANS HALL NOU-  
VEAU (plan numéro 13)

A. Parties privatives

- a) rez de chaussée: Hall, atelier nouveau avec fosses de lavage et ponts de travail, bureau comptabilité, magasin pièces rechanges, etc...
- b) entresol: bureau chef de service, bureau secrétaire, secrétariat, réfectoire, vestiaire et bains douche, etc...

B. Parties communes

En passage vertical et horizontal: aeras, gaines tuyauteries diverses, réseau d'égoûts et descentes d'eaux pluviales.

Visé ne varietur pour demeurer annexé à l'acte de base du notaire soussigné, en date de ce jour.

Lodelinsart, le vingt septembre mil neuf cent soixante six

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

Enregistré à Charleroi. II. le 21 SEP. 1966  
vol 17 f° 7 c 16 rôles des renvoi venir  
Reçu cent francs.  
Le Receveur WANSART

100

*[Handwritten signature]*

A N N E X E III

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE RELATIF A UN IMMEUBLE A  
USAGE DE GARAGE AVEC MAGASINS ET FOSSES DE GRAISSAGE POUR  
L'AUTO PALACE ET DE GARAGES ET MAGASIN POUR PARTICULIERS

CHAPITRE I

STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION I

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE- PRINCIPE

ARTICLE UN.-

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

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes, une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 533 du Code Civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux.

a) au garage avec magasin, aux garages et magasins particuliers dont il se réserve la propriété entière et exclusive;

b) aux quotités afférentes aux mêmes locaux dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite par chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 2.-

Les parties privatives sont dénommées "Garage avec magasin et garages et magasins particuliers".

Il existe au rez de chaussée un hall-atelier avec divers autres locaux à son usage et un entre-sol dans ce hall ainsi que des garages particuliers dans les premier, deuxième, troisième sous-sols, indépendamment d'un magasin au premier sous-sol.

Chaque box de garage particulier ainsi que le magasin au premier sous-sol, comprennent à titre privatif

- la porte
- l'espace s'étendant dans toute la surface du box avec le pavement et le plafond et la mitoyenneté séparant les garages et magasin entre eux.
- le point lumineux et la prise de courant.

LODELSINSART

note 9

// ou du magasin renvoi approuvé.

RA SA

7

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son local privatif dans les limites fixées par le présent contrat sans nuire aux droits des autres copropriétaires.

Les locaux privatifs sont destinés en principe à l'usage de hall-atelier, de box pour véhicules et de magasin; ils peuvent accessoirement recevoir une autre affectation qui ne soit pas de nature à nuire à l'occupation des autres copropriétaires (tels que dépôts ou remises de meubles ou marchandises à l'exclusion de toutes marchandises inflammables, dangereuses ou incommodes, bureaux ou magasins sans que l'énumération qui précède soit limitative) à l'exception toutefois de ce qui est dit relativement au magasin d'Auto Palace, au premier sous-sol (Page 1 de l'annexe I garages) ce magasin pouvant avoir réserve d'huile, réservoirs à essence et à mazout.

Les boxes pour véhicules uniquement, ne peuvent en aucune façon, ni recevoir une destination industrielle ni servir d'ateliers de réparations de voitures: seule une destination commerciale est autorisée.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité des trois/quarts des voix. Il en est ainsi de la porte de chacun des boxes et du magasin en premier sous-sol, même en ce qui concerne la peinture.

#### PARTIES COMMUNES

##### ARTICLE 3.-

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux privatifs; elles sont établies dans le tableau de répartition figurant in fine du présent règlement de copropriété.

Les parties communes comprennent le sol, les fondations, la mitoyenneté des murs de clôture vers les propriétés voisines (à l'exclusion de la mitoyenneté extérieure de ces murs, réservés par le constructeur dans l'acte de base) les piliers en béton, la toiture, l'installation complète d'écoulement des eaux (sterfputs - avaloirs - gouttières et conduites) les conduites d'eau et d'électricité servant à l'ensemble des locaux privatifs.

Il est interdit à tous les copropriétaires et à leurs ayants-droit à tous titres de stationner dans les voies carrossables et dans la servitude de passage, d'y déposer ou laisser déposer aucun véhicule ou objet quelconque, d'y faire usage d'appareils avertisseurs sonores d'y pratiquer l'échappement libre, d'y procéder à la combustion d'essences ou d'huiles et de façon générale, de rien faire qui puisse incommoder les autres occupants et les voisins.

le rôle  


4. 9

L'entrée et la sortie des véhicules spécialement la nuit, se fera le moins bruyamment possible, de façon à ne pas incommoder les voisins et notamment les occupants de la "Résidence Pallas", à front de la rue de la Neuville.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

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

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

## SECTION II

### ADMINISTRATION DES LOCAUX PRIVATIFS

Les règles établies dans le règlement de copropriété de la "Résidence Pallas" pour le fonctionnement et les pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires sont également d'application en ce qui concerne les locaux privés dont il est question dans le présent statut.

## SECTION III

### REPARTITION DES RECETTES ET CHARGES COMMUNES

En principe, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les propriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées au tableau de répartition figurant in fine du présent règlement.

Les dépenses communes comprennent:

1) La quote-part des locaux privés dans les honoraires du gérant et le salaire du concierge (avec les prestations accessoires, telles qu'indemnité de logement, éclairage, gaz, chauffage, etc...)

Auto Palace ne participera pas à ces frais pour les locaux pour autant qu'elle en reste propriétaire et que leur destination ne soit pas modifiée.

2) Les primes d'assurances.

3) Les frais de nettoyage, d'éclairage, entretien et réparations des choses communes, y compris le passage donnant accès de la rue aux garages particuliers et au magasin du premier sous-sol, et les voies carrossables.

Auto Palace n'interviendra que pour neuf cent septante-cinq dix millièmes dans ces frais, limités aux parties communes des garages individuels.

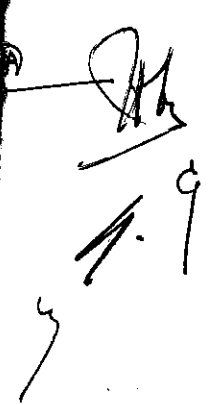
4) Les impôts à moins qu'ils ne soient établis séparément pour chacun des locaux privés.

## SECTION IV

### REPARATIONS ET TRAVAUX

Les réparations et travaux aux choses communes se-

une rôle



ront effectués et supportés par les copropriétaires, conformément aux dispositions établies dans le règlement de copropriété de la Résidence Pallas.

L'entretien, la réparation et éventuellement le remplacement de la toiture couvrant le hall incombera aux propriétaires du rez de chaussée, à concurrence de sept/dixièmes et aux propriétaires des premier, deuxième et troisième sous-sol, à concurrence du surplus.

SECTION V

ASSURANCES

L'assemblée générale détermine les risques à couvrir et les capitaux à assurer.

La première police sera souscrite par le constructeur pour une durée maximum de un an, auprès d'une compagnie agréée, par l'assemblée générale.

Sont en principe couverts: l'incendie et les risques connexes, la responsabilité civile du bâtiment, les accidents pouvant survenir dans les locaux communs au concierge, aux copropriétaires ou occupants.

Les primes seront considérées comme dépenses communes. L'utilisation des indemnités en cas de sinistre sera réglée conformément à ce qui est prévu au Règlement de copropriété de la Résidence Pallas.

CHAPITRE II

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Il existe un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour tous, établi par l'assemblée générale et qui ne pourra être modifié qu'à la majorité des trois-quarts des voix.

De façon générale, l'occupation des locaux privatifs devra se poursuivre avec les soins du bon père de famille.

La peinture des portes des garages et du magasin au premier sous-sol devra se faire suivant les plan et époque fixés par l'assemblée générale, par un entrepreneur unique.

La gestion sera assurée par le gérant qui a sous ses ordres le concierge.

S'il n'existe qu'un compteur d'eau pour les garages particuliers, la location du compteur comme la consommation sera considérée comme dépense commune. Auto Palace ne se servant pas d'eau, ne participera pas à cette dépense.

L'assemblée générale peut, à tout moment, établir sur toutes les matières, un règlement imposable à tous les occupants: fermeture de la porte - circulation des véhicules, etc...

comme rôle

Handwritten initials and scribbles, including 'RS' and 'AH' in boxes, and a large '4' with a checkmark.

Il est interdit de faire de la publicité sur les portes des garages particuliers et du magasin au premier sous-sol; seule est autorisée l'apposition de placards annonçant la vente ou la location de ces locaux.

Il est permis de faire, dans le couloir donnant accès de la rue de la Neuville, aux garages, ainsi que dans les différentes aires de circulation, de la publicité pour renseigner l'emplacement de ces box, magasin au premier sous-sol ou de semblables locaux ayant reçu une autre affectation et la direction à suivre pour y parvenir.

Les pouvoirs et obligations du gérant et du concierge sont les mêmes que ceux prévus au règlement de copropriété de la Résidence Pallas.

Les baux consentis par les copropriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires de se conformer au règlement de copropriété.

Les propriétaires des trois niveaux de garages devront ensemble assurer leur système de protection contre les risques de l'incendie, indépendamment de celui à prévoir pour le rez de chaussée par son propriétaire

### CHAPITRE III

#### DISPOSITIONS GENERALES

1.- La clause compromissoire contenue dans le règlement de copropriété de la Résidence Pallas est également applicable aux locaux privatifs faisant l'objet du présent statut.

2.- Pour tout ce qui n'aurait pas été prévu aux présentes, ce sont les dispositions de ce même règlement de copropriété qui seront d'application, mutatis mutandis

3.- Les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du Tribunal civil de la situation de l'immeuble; faute de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

#### TABLEAU DE REPARTITION DANS LE TERRAIN ET LES PARTIES COMMUNES

<u>I. REZ DE CHAUSSEE</u>	4.836/10.000è
<u>II. GARAGES PARTICULIERS</u>	
<u>PREMIER SOUS-SOL</u>	
- garages 1 à 7 inclus: 67/10.000è	
soit ensemble	469/10.000è
- garages 8 à 16 inclus: 65/10.000è	
soit ensemble	585/10.000è

me rôle  
 RP  
 [Signature]  
 9  
 3



- Magasin Auto Palace 975/10.000èmes

DEUXIEME SOUS-SOL

- garages 17 et 18 : 65/10.000èmes  
soit ensemble: 130/10.000èmes
- garages 19 à 22 inclus: 75/10.000èmes  
soit ensemble: 300/10.000èmes
- garages 23 à 36 inclus: 65/10.000èmes  
soit ensemble: 910/10.000èmes
- garages 37 à 40 inclus: 75/10.000èmes  
soit ensemble: 300/10.000èmes
- garage 41 65/10.000èmes

TROISIEME SOUS-SOL

- garages 42 à 45 inclus: 75/10.000èmes  
soit ensemble: 300/10.000èmes
- garages 46 à 59 inclus: 65/10.000èmes  
soit ensemble: 910/10.000èmes
- garages 60 à 63 inclus: 75/10.000èmes  
soit ensemble: 300/10.000èmes
- garages 64 à 71 inclus: 65/10.000èmes  
soit ensemble: 520/10.000èmes

Total: 10.000/10.000èmes.

Signé ne varietur par les parties et nous notaires  
pour demeurer annexé à notre acte de base en date du vingt  
septembre mil neuf cent soixante-six.

Lodelinsart, le vingt septembre mil neuf cent soixante six.

*[Handwritten signatures]*

Enregistré à Charleroi le 21 SEP. 1966  
vol 17 f° 7 c 18 rôle 523 renvoi en  
Reçu cent francs.

Le Receveur WANSART *[Signature]*

A N N E X E IVA.- CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1.- L'entreprise a pour objet la construction du gros oeuvre d'un immeuble, rue de la Neuville, à Charleroi (lot I: appartements et lot II: boxes particuliers) telle qu'elle se trouve précisée par les plans dressés par l'Architecte Auguste Dalozé, de Montignies sur Sambre.

ARTICLE 2.- L'entrepreneur s'engage pour et moyennant le prix inséré dans le compromis de vente, modifié selon la formule de revision du prix pour fluctuation des salaires, charges sociales à exécuter tous les travaux de construction de l'immeuble, le tout conformément aux documents dressés et fournis par Monsieur l'Architecte Auguste Dalozé, aux plans de détails à dresser par lui en cours d'oeuvre et aux instructions émanées de l'architecte dirigeant.

La responsabilité de l'entrepreneur est absolue en cas de perte de l'ouvrage jusqu'au moment où il est procédé à la réception des appartements. Il en sera de même pour tous les dégâts qui seraient survenus à l'ouvrage par suite du mauvais temps.

ARTICLE 3.- Les paiements et acomptes à verser sont fixés dans le compromis de vente et dans le contrat d'entreprise.

ARTICLE 4.- Les maitres de l'ouvrage peuvent demander des modifications aux aménagements intérieurs de leur appartement dans la mesure des possibilités et sans que cela puisse nuire au respect du délai d'achèvement des autres appartements.

Compte tenu du caractère de série, de l'organisation du travail dans un tel complexe, ces modifications seront facturées en supplément et sans décompte en moins si elles sont commandées avec du retard.

Ces modifications seront toujours commandées ou confirmées par écrit.

Aucune modification ne pourra jamais être apportée aux murs maitres, à l'ossature, aux conduites de cheminées et de ventilation, aux canalisations et vidanges des installations sanitaires et de chauffage.

Les raccordements provisoires, eau et électricité, sont à charge des entreprises en ce qui concerne l'exécution des travaux.

Les raccordements définitifs eau, gaz et électricité sont à charge des propriétaires, les installations sont prévues au départ des compteurs respectifs.

Set matériaux  
envoi approuvé

*KA*

*M.*

*7* *9*

*role*

Les frais de branchement, de raccordement et des compteurs sont à charge des acheteurs.

Les taxes d'occupation de la voirie publique pendant les travaux de raccordement aux égouts, les règlements de mitoyenneté soulevés par la construction, sont à charge des entreprises.

Les taxes sur le volume bâti ou toutes taxes similaires existantes ou futures, levées par la Ville de Charleroi, sont à charge des acquéreurs.

ARTICLE 5. - L'entrepreneur est tenu de faire assurer tous les risques pouvant naître du fait des travaux tant envers ses ouvriers que des voisins et des tiers.

La construction en cours sera assurée pendant la durée des travaux, pour le montant total du coût, parachevement inclus, contre incendie, foudre, explosion.

Les propriétaires devront s'assurer indépendamment pour la valeur de leur mobilier dès l'occupation de leur appartement.

ARTICLE 6. - Les travaux commencés le premier août mil neuf cent soixante-six, devront être terminés endéans les trois cent cinquante jours ouvrables. Le délai d'achèvement sera éventuellement prolongé du nombre de jours perdus par cas fortuit, ou cas de force majeure. Sont conventionnellement des cas fortuits ou de force majeure: la mise de l'armée sur pied de paix renforcée, la guerre les grèves dans l'industrie du bâtiment, les pluies persistantes, les gelées dans la mesure où ces intempéries sont de nature à empêcher ou à retarder l'exécution rationnelle des travaux et toutes autres circonstances de nature à empêcher ou à retarder les travaux ou les fournitures nécessaires à la construction et à son équipement

ARTICLE 7. - Lorsque les travaux seront terminés, l'architecte provoquera une réunion sur les lieux, afin de procéder à la réception définitive des travaux.

Il rédigera, séance tenante, un procès-verbal de réception, en y consignant les observations et réserves qu'il jugera convenables. Ce procès-verbal ne liera le maître de l'ouvrage, que moyennant la ratification expresse. La date de ce procès-verbal constitue le point de départ de la garantie décennale, instituée par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

L'emménagement d'un appartement ou autre local privatif ou leur occupation, vaut réception.

Il en est de même du paiement des sommes dues au constructeur si ce paiement a été fait sans réserves.

me rôle  
 RB  
 AK  
 4.9

ARTICLE 8. - Toute contestation quelconque relative à l'exécution, l'interprétation ou la résolution des présentes, sera tranchée par les Tribunal de Charleroi, seuls compétents.

## B. DESCRIPTION DES TRAVAUX RELATIFS AUX APPARTEMENTS

Les travaux du gros oeuvre comprennent tous les travaux généralement quelconques nécessaires à mise sous toit complète, y compris les installations de chantier, clôtures et palissades et leurs taxes, l'éclairage, l'eau la force motrice, le déplacement des appareils d'éclairage, etc...

### I. TERRASSEMENTS

Comprennent tous les travaux de déblais à descendre en fonction du système de fondation adopté, quelle que soit la nature du terrain.

Ils comprennent également les remblais fortement damés. Les terres en excédent sont évacuées.

### 2. OSSATURE GENERALE EN BETON ARME

Les fondations spéciales, ainsi que l'ossature en béton armé sont exécutées suivant les directives exclusives de l'Ingénieur-Conseil chargé de l'étude des travaux de stabilité et sous son entière responsabilité.

Les bétons répondent aux prescriptions de l'I.B.N. et sont mis en oeuvre suivant toutes les règles de l'art; notre firme pouvant présenter de multiples références de travaux similaires.

### 3. MACONNERIES

Les maçonneries des pignons sont exécutées en briques ordinaires ou en blocs cuits, sans aucun revêtement (cimentage, éternit, etc...)

Les murs et cloisons intérieures sont exécutées en blocs isolants clouables.

La façade postérieure est réalisée avec une demi-brique en parement et un bloc clouable à l'intérieur.

En ce qui concerne la façade principale, le plan directeur dressé par l'architecte, indique les matériaux prévus.

L'architecte conservera le droit, pendant la construction, d'apporter des modifications de détails à la façade, dans le but d'obtenir un ensemble aussi satisfaisant que possible, tant au point de vue constructif que décoratif; il ne pourra cependant modifier les parties privatives sans justification et accord des propriétaires.

forme rôle  
 RA  
 4.  
 7

4.- TOITURE

La toiture est réalisée en asphalte.

Les chapes asphaltiques prévues sont de la meilleure qualité et donnant le maximum de garantie.

L'isolation thermique du dernier niveau d'appartement est réalisée de façon efficace.

5.- CHEMINEES

Les cheminées de tirage sont prévues en boisseaux préfabriqués de béton. Elles sont équipées de registres, boîtes de ramonage. Elles sont surmontées par un aspirateur statique assurant un tirage parfait.

Il est prévu un conduit de fumée pour les livings.

6.- GAINE VIDE POUBELLE

Du système Shunt ou similaire avec vidoir individuel, aspirateur pour ventilation, trémie et tous accessoires nécessaires.

7.- EGOUTS

Les canalisations d'égouts seront exécutées soit en grès vernissés de premier choix ou suivant le cas d'espèces en fonte ou en asbeste ciment.

Le réseau d'égout sera conformé aux règlements communaux.

8.- SEUILS

Les seuils de fenêtres en façade postérieure sont en métal, en éternit, ou en grès.

9.- ISOLATIONS

Les planchers sont isolés pour empêcher la transmission des bruits et des chocs par une dalle flottante comprenant un isolant soie de verre, laine de roche, ou tout autre isolant recouvert par une chape en béton léger.

10.- HUISSERIES

Tous les chambranles pour portes intérieures sont métalliques et d'une épaisseur de métal de 15/10 de mm.

11.- ENDUITS ET PLA FONNAGES

Tous les locaux habitables sont plafonnés à l'aide d'un mortier composé de 1/3 de chaux grasse coulée et de 2/3 de sable rude avec addition de huit kilogs d'anneaux par mètre eube de mortier.

Les murs et plafonds seront soigneusement dressés  
Les plafonds sur béton sont exécutés avec adjonction de plâtre.

me rôle  
RA  
Ah  
4.9  
y

Tous les angles saillants sont garnis d'arrêtes métalliques galvanisées.

### 12.- CHEMINEES DECORATIVES

Une cheminée décorative est prévue dans le living pour une valeur marchande de:

six mille francs dans les appartements à une chambre  
huit mille francs dans les appartements à deux chambres  
dix mille francs dans les appartements à trois chambres.

Divers projets seront soumis lors de la réalisation. Le choix ne sera cependant pas limité, toute cheminée pouvant être étudiée à la demande, en fonction de la décoration envisagée pour leur living par les propriétaires.

Un décompte interviendra éventuellement en cas de variante.

Il est expressément spécifié que les cheminées décoratives étant construites par notre entreprise, il n'est pas admis de dérogation à cette règle.

### 13.- CARRELAGES ET REVETEMENTS

a) Carrelages en céramique 10 X 10 premier choix tonalité de la première série, prévus dans hall, cuisine W.C. et salle de bains.

b) Revêtements en carreaux "fibro" plastique mural sur une hauteur de 1,50m sur les murs de cuisine, W.C. et salle de bains.

c) Revêtement du sol en linoléum 2 mm ou en carreaux du type Colovinyl, 1,6 mm dans les chambres.

d) parquet en chêne, premier choix, dessin mosaïque, épaisseur 9 mm. sur chape en béton, dans le living y compris raclage et première mise en cire.

e) carrelage des terrasses en klinkdalle 10x20 cm.

f) Plinthe droite en céramique pour hall.

Pour tout ce qui concerne l'intérieur des appartements, une gamme d'échantillons est soumise aux propriétaires pour effectuer le choix des carrelages et revêtements.

Les matériaux de base cités plus haut peuvent être remplacés par d'autres, sauf ceux des terrasses, moyennant décompte éventuel à établir au moment du choix.

Il est cependant spécifié qu'aucune demande de modification de choix ne sera prise en considération dès que des ordres et commandes auront été passés aux divers fournisseurs ou sous-traitants, sauf à avoir à supporter

une note  
 RA  
 AH  
 4. 9  
 7

le coût des produits non utilisés ainsi que tous frais et accessoires pouvant résulter de la demande de modification.

#### 14.- MARBRERIES

Sont prévues: les tablettes de fenêtres en façade arrière, en 2 cm. d'épaisseur.

Les acquéreurs ont le choix entre toute une gamme de marbres.

Cependant, sont prévus dans le prix de base, les tablettes de la qualité et du prix des espèces suivantes: rouge, lunel uni, etc...

En cas de choix de marbre d'un prix supérieur (par exemple: le bleu belge) un supplément sera réclamé.

Il est expressément stipulé que la valeur en plus de certains marbres est signalée aux acquéreurs au moment où ils effectuent leur choix, ceci évitant les surprises désagréables des suppléments non prévus.

#### 15.- MENUISERIES

a) châssis bois en sapin rouge du Nord avec rejet d'eau et pièce d'appui en chêne ou en teck, y compris la peinture de protection et les quincailleries. Prévu pour toutes les fenêtres en façade arrière.

b) châssis métalliques en acier métallisé, pour la façade principale.

c) portes intérieures; prévues en Okoumé tranché à vernis, portes planes avec deux couvre-champs, pendues par fortes paumelles sur les chambranles métalliques décrits d'autre part.

Les quincailleries sont prévues en alliage d'aluminium. La porte d'entrée de l'appartement est munie d'une serrure de sûreté.

d) divers: sont également comprises les portes de caves, à peindre, les plinthes en chêne pour living et en sapin pour les chambres, les menuiseries des salles des ascenseurs, porte d'entrée avec ensemble de boîtes aux lettres, etc...

#### 16.- FERRONNERIES

Les ferronneries prévues sont les rampes et les garde-corps des balcons ou terrasses aux endroits indiqués aux plans généraux, ainsi que des escaliers de secours.

note

RA

TH

4.9

7

17.- VITRERIES

Sont compris:

- les vitrages double isolants en verre, étiré clair, pour les façades principales et en verre simple en façade postérieure.
- les verres imprimés pour portes intérieures vitrées.

18.- INSTALLATION ELECTRIQUE

L'installation est prévue suivant les normes du Confort Electrique.

Elle est établie sous la surveillance de la Société Distributrice de courant.

Elle est du type encadré, conforme aux règlements régissant la matière et comprend également les colonnes des distribution pour les parties communes, ascenseurs, etc...

L'éclairage des parties communes se fait par l'intermédiaire de minuterie limitant la consommation de courant;

L'installation est complétée par:

- un réseau de téléphonie intérieure actionnant parlophone et ouvre-porte.
- une antenne commune collective avec prise spéciale pour T.V.- Radio (une prise par appartement)
- canalisation en attente pour placement du téléphone de la régie.

Les parties privatives comprennent les installations suivantes:

a) LIVING:

2 points lumineux au planfond.

3 prises de courant.

la prise antenne pour radio.

b) CUISINE:

1 point lumineux central et une applique au-dessus de l'évier.

2 prises de courant ordinaires.

1 prise pour frigo.

1 prise de courant pour cuisinière.

c) HALL:

1 point lumineux.

1 prise de courant.

d) DEGAGEMENT:

1 point lumineux.

me rôle  
RA  
AH  
G.  
7



e) W.C.:

1 point lumineux.

f) BAINS:

1 point lumineux.

1 prise de courant.

g) CHAMBRES:

1 point lumineux.

2 prises de courant.

h) CAVE PRIVEE:

1 point lumineux.

### 19.- INSTALLATIONS SANITAIRES

Les appareils sanitaires sont prévus émaillés blancs, suivant description ci-dessous.

W.C.:

Vase de W.C. complet avec chasse dorsale y compris robinet d'arrêt, un porte-rouleau pour papier, un petit lave-mains est installé dans le W.C.

SALLE DE BAINS:

baignoire de 1,65 m. en fonte émaillée à encasturer y compris mélangeur bain-douche, avec flexible à main, vidange et valve anti-vidé; savonnière; lavabo sur pied avec deux robinets, vidange, valve anti-vidé, tablette et glace; bidet complet, deux robinets, vidange valve anti-vidé; chauffe-eau électrique mural de 125 l.

CUISINE:

Evier en acier inoxydable de 1,50m. un mélangeur eau chaude, eau froide; l'eau chaude étant fournie par le chauffe-eau de la salle de bains; une prise de gaz pour cuisinière.

Les distributions d'eau se font en tuyaux galvanisés. Les vidanges se font en plomb de première qualité jusqu'aux colonnes principales de chutes qui sont réalisées suivant les nécessités en fonte, en plomb ou en acier.

Sont également prévus, les robinets et alimentations en parties communes. Chaque appartement est raccordé séparément et possède ses propres compteurs à eau gaz et électricité.

### 20. CHAUFFAGE

Le chauffage central des appartements est du type collectif, avec radiateurs en fonte et métalliques. Chaque radiateur est équipé d'un calorimètre permettant d'établir la répartition des consommations.

comme rôle

RA  
 [Signature]  
 4. 1  
 7

21.- ASCENSEURS

Les ascenseurs sont d'une charge utile de six personnes.

Les cabines sont ventilées et circulent dans des gaines fermées.

Tous les soins sont pris pour rendre les ascenseurs silencieux. Parachute et appareils de sûreté sont prévus, conformément aux arrêtés en la matière.

La cabine est fournie sans grille et exécutée en chêne ou métallique; elle est garnie d'une glace, d'un plafonnier, d'un revêtement en lino au sol. Les portes palières sont métalliques à fermeture automatique.

22.- PEINTURES

Les peintures des parties privatives des appartements ne sont pas comprises; ceci dans le but de laisser à chacun des acquéreurs, la possibilité de décoration qui lui convient le mieux.

Les peintures des faces extérieures des menuiseries et des faces intérieures, côté des communs, sont prévues. Elles sont réalisées:

- pour les faces extérieures, à l'huile et émail;
- pour les faces intérieures, à l'huile;
- pour les portes intérieures, au vernis;
- pour les murs et plafonds, au latex.

23.- EQUIPEMENT DE CUISINE

Chaque cuisine est équipée par des meubles en bois avec extérieur recouvert de panneaux stratifiés. Les plans types sont soumis aux acquéreurs.

La valeur marchande du mobilier est de:

- quinze mille francs pour les appartements à une chambre.
- vingt mille francs pour les appartements à deux chambres.
- vingt-cinq mille francs pour les appartements à trois chambres.

Seul le mobilier de cuisine est compris dans l'appartement, les indications de placards et autres portées au plans ne sont que figuratives sans que cela implique une obligation de fournitures par l'entrepreneur.

24.- HALL COMMUN AU REZ DE CHAUSSEE

A déterminer ultérieurement par l'architecte.

me rôle

RA

AK

9

4

Pour fixer une idée des valeurs, il faut considérer: pavement en céramique 5 X 5 ou matériau de valeur équivalente. Lambris en marbre de 0,50 m. de hauteur. Revêtement des murs en lincresta décoratif ou produit similaire.

25.- PALIERS COMMUNS DES ETAGES

Carrelages en céramique 10 X 10, premier choix, tonalité de première série. Marches d'escaliers en grando coulé et poli sur place. Peinture sur murs et plafonds.

C. DESCRIPTION DES TRAVAUX RELATIFS AUX GARAGES

L'ossature générale est prévue en béton armé pour les colonnes, poutres et hourdis.

Le sol des parties horizontales est donc en béton armé lissé au fur et à mesure de l'exécution.

Pour les parties en pente (rampes d'accès aux divers niveaux,) le lissage se fera avec une matière antidérapante.

Les cloisons séparatives entre garages seront réalisées en blocs légers clouables tels que bims ou argile expansée.

Chaque garage est fermé par une porte basculante en bois ou métallique avec serrure individuelle.

L'installation électrique comprend: l'éclairage des parties communes, dont les frais sont répartis sur l'ensemble de la communauté.

Chaque garage est, en plus, équipé d'un point lumineux simple et d'une prise de courant, le tout branché sur un compteur divisionnaire particulier.

Signé ne varietur par les parties et nous notaire, pour demeurer annexé à notre acte de base en date du vingt septembre mil neuf cent soixante-six.

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

Enregistré à Charleroi le 21 SEP. 1966  
vol 77 f° 7 c 78 rôles renvoi liéanc  
Reçu cent francs.

100 Le Receveur WANSART *[Signature]*

de  
son  
par  
exe  
ont  
tin  
au  
ra-  
cle.  
la  
E-  
ar-  
ant  
aux  
ont  
aire  
euf  
au  
le  
llet  
ils.  
ent  
rier  
nq.  
ir :  
ics.  
eu-  
RT  
RT  
la  
ies  
né-  
sis  
des  
se