

Rép. n° 14.133.



L'an mil neuf cent soixante neuf.

Le deux octobre.

Devant Maître Joseph Potvin, docteur en droit, notaire résidant à Braine le Comte.

ONT COMPARU :

Monsieur

Acte de base au , (, - demeurant et domiciliés ensemble à Braine le Comte, rue
toise 1969. de l'Avenir, numéro 11.

Epoux mariés sous le régime de la communauté
légale à défaut d'avoir fait précéder leur u-
nion d'un contrat de mariage, ainsi qu'ils le
déclarent.

O
rm

CO JOSEPH POTVIN !

CYD DOCTEUR EN DROIT
(=> NOTAIRE

Gr> BRA I Na' • LE-CONiTi

Lesquels ont déclaré par les présentes

1. Qu'aux termes d'un acte reçu par le notaire Le-
comte de Braine le Comte le douze décembre mil neuf
cent soixante huit, transcrit au premier bureau des
hypotheques à Mons le huit janvier mil neuf cent
volume 2.663 numéro 16, ils ont acquis de Madame

Premier feuillet.

\$, sans profession, épouse de Monsieur \$,
régent,

eV

demeurant à Braine le Comte, le bien suivant renseigné
au titre de propriété comme suit :

Ville de Braine le Comte.

I/ Une parcelle de terrain sise rue des Postes, d'une
'contenance de trois ares trente neuf centiares, a prendre
dans la parcelle cadastrée section H numéro 63/03 de façon
à tenir à ladite rue des Postes sur une largeur de onze
mètres trente centimètres, d'un côté à \$, à l'autre côté
a \$ sur une longueur de trente mètres, et du fond à \$ ou
ayants droit respectifs actuels.

Etablissement des droits de propriété:.

Les comparants déclarent que le dit bien appartenait
auparavant en propre à Madame \$ on omet

2 . Qu'ils ont l'intention de faire construire eux mêmes , Jour leur compte personnel et exclusif et à leurs frais sur une partie du terrain un immeuble divisé par appartements qui portera le nom de Résidence "Le Home" et ne sera plus dénommé ci-après autrement que par ces mots et qui sera donc en entier leur propriété.

3. Qu'ils ont fait établir par les soins de Monsieur \$, géomètre expert immobilier, demeurant à Braine le Comte, le plan des constructions à y ériger.

Ce plan a été soumis à l'appui de la demande d'autorisation de bâtir à l'approbation des autorités compétentes.

4. Que l'autorisation de bâtir conformément à ce plan a été accordée par les autorités compétentes, savoir :

- a) par l'administration de l'Urbanisme en date du six janvier mil neuf cent soixante neuf sous le numéro 68-5061-B 933 C 3680
- b) par le Collège Echevinal de la Ville de Braine le Comte en date du treize janvier mil neuf cent soixante neuf sous le numéro 6.584.

Les comparants aux présentes s'obligent à construire l'immeuble en question en respectant les conditions mises à l'octroi de l'autorisation de bâtir par les dites autorités et conformément au plan susdit.

Ce plan a été présenté au notaire soussigné et a été signé "ne varietur" par les comparants et le notaire soussigné pour demeurer annexé aux présentes dont il fera partie intégrante et avec lesquelles il sera enregistré.

5. Il résulte de ce plan que la Résidence "Le Home" comprendra des parties privatives et des parties commune décrites au plan susvanté et notamment :

A. En demi sous sol :

\t.tt garages
Renvoi approuvé.



.



C.I
cjc

LA :UA ,
C

Deuxième feuillet.

a) parties privatives : -1. deux garages qui porteront les numéros un et deux
2. six caves qui porteront les numéros un à six inclus

b) parties communes : le sol, les fondations- c'est à dire la partie située entre le bâtiment et la rue (zone de recul de construction) les escaliers d'accès au bâtiment, un dégagement des caves, la face extérieure des portes des caves, le trottoir, le porche d'entrée, la porte d'entrée, le hall d'entrée, les boîtes aux lettres et le tableau de sonnerie avec parlophone, un dégagement donnant accès aux caves, à la porte de sortie, à l'ascenseur et à la cage d'escaliers, la porte de sortie à façade arrière, les escaliers d'accès au jardin, l'installation d'un ou de plusieurs points d'éclairage au-dessus de cette porte à l'extérieur, les escaliers pour l'accès au jardin, la cage d'escaliers et les escaliers
g la fosse de l'ascenseur, la cabine d'ascenseur, un local pour les vélos et les voitures d'enfants tous les éléments d'éclairage et tous éléments décoratifs et garnitures quelconques du hall d'entrée, tous arbustes, fleurs et autres éléments décoratifs et garnitures qui pourraient être plantés ou placés dans le hall d'entrée, les tuyaux des chutes d'écoulement des eaux, les raccords, les sterfputs, les égouts et toutes canalisations de gaz, d'électricité, d'eau, de téléphone de radio et de télévision etcoetera.

B. Au rez de chaussée et à chacun des deux étages

a) parties Lrivatives : deux appartements par niveau un à droite et un à gauche en regardant de la rue l'immeuble de face ; les dits appartements dénommés respectivement par les lettres D ou G suivant qu'ils sont à droite ou à gauche comme susdit et précédés du mot Rez pour ceux du Rez de chaussée, du chiffre 1 pour ceux du premier étage et du chiffre 2 pour ceux du deuxième étage, les six appartements seront donc dénommés Rez D, Rez G, 1 D, 1 G, 2 D et 2 G.

X la rampe cie garages
Renvoi approuve.

Chacun des appartements de droite, donc D, se compose d'un hall d'entrée, d'un living (avec parquet en chêne et avec coin à manger) d'une cuisine équipée (équipée c'est à dire comprenant un évier inoxydable avec des meubles de cuisine stratifiés appelés couramment éléments et une hotte électrique) ladite cuisine se trouvant en façade, d'une salle de bains équipée(c'est à dire comprenant une baignoire assise avec un lavabo avec demi glace et galerie chromée et une chaudière murale au gaz dé-servant la cuisine et la salle de bains en eau chaude ainsi que l'appartement en chauffage) d'une chambre à
coucher à façade arrière et d'une terrasse à façade ar-

rière avec vide poubelle.

Chacun des appartements de gauche, donc G, se compose d'un hall d'entrée, d'un living (avec parquet en chêne) d'une cuisine équipée (équipée comme susdit pour une cuisine du type D) d'une salle de bains équipée (équipée comme susdit pour une salle de bains du type D) d'une chambre à coucher à façade arrière et d'une terrasse à façade arrière avec vide poubelle.

Chacun de ces appartements comprend en outre une

b) parties communes par niveau : un hall avec la cage d'ascenseur ainsi que la face extérieure des portes d'entrée des appartements.

C. Au sommet : parties communes : le sommet du building formant toiture, la machinerie de l'ascenseur ainsi que les antennes (de radiodiffusion, de télévision etcoe-tera) la poutre et la poulie de démenagement et le cable.

6. Que les matériaux qui seront utilisés sont ceux spécifiés à un devis descriptif qui est présenté à l'instant par les comparants lequel devis sera signé "ne varietur" par les comparants et par le notaire soussigné et demeurera annexé aux présentes avec lesquelles il sera enregistré.

7. Que le susdit acte du notaire Lecomte du douze décembre mil neuf cent soixante huit stipule textuellement ce qui suit :
Il est signalé aux acquéreurs que dans l'acte de partage précité, reçu par le notaire Edouard hanon de Louvet de Braine le Comte, le premier octobre mil neuf cent vingt dans lequel le bien présentement vendu est

rr repris sous lot trois du plan joint, dressé par le gé-
" omètre Emile Duquesne de Braine le Comte le quatorze septembre mil neuf cent vingt, lot faisant partie du numéro douze de la masse, il est dit ce qui suit :
n"11. Le pignon de la maison et la

haie de clôture du

jardin de Charles Louis Lefrancq - ensuite Cyrille Cordier tenant au terrain numéro douze de la masse, à la rue des Postes, ont été établis par le dit Lefrancq à ses frais, à cheval sur la limite des deux propriétés.

Et à l'instant, d'un même contexte, voulant diviser la propriété unique d(4. Résidence "Le Home" et de ses ac-cessoires immobiliers en propriétés multiples devant
comprendre chacune un appartement avec une cave ou un

garage avec comme accessoire indispensable une quotité des parties communes y compris le terrain et en vue d'en faciliter la vente éventuelle ou l'affectation en hypothèque par parties bien déterminées et voulant placer ces propriétés multiples sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, étant l'article 577 bis du code civil, et enfin dans le but de fixer les droits de propriété et de copropriété et de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des futurs copropriétaires éventuels dans les dépenses communes, les comparants ont établi un règlement de copropriété, comme ci-après vanté, lequel sera strictement obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires, locataires, occupants ou ayants droit a un titre quelconque d'une partie privative et commune du Résidence "Le home" susdit.



ta
C-1
osEs. t4 POTVIN
CYV DrvIraUR ottor
C=)
cr) NOTAI«

Treisième feuil t.

Règlement de copropriété.

Ce règlement comporte :

a) le statut réel de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation et la reconstruction de tout ou d'une partie de cet immeuble.

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

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

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance, sur une partie dudit immeuble ; il est susceptible de modifications sous les conditions qu'il détermine.

Tout copropriétaire titulaire d'un droit réel dans la Résidence "Le Home" sera subrogé de plein droit, en ce qui le concerne, dans tous les droits et obligations

résultant du **présent** acte de base et règlement de copropriété et de toutes les stipulations y reproduites y compris le règlement d'ordre intérieur.

Toute publicité sera interdite à façade et la résidence "Le home" et seules pourront être apposées des affiches portant les mentions "A louer" et "A vendre" sans que ces affiches puissent nuire à l'esthétique du bâtiment ni constituer un danger quelconque.

Le présent immeuble à appartements "Le home" étant à caractère résidentiel, il est strictement interdit d'exercer dans l'immeuble aucun commerce ni industrie quelconque ni de profession libérale, de même qu'il est défendu de tenir une clinique ou un établissement d'hospitalisation quelconque.

Chapitre I.

Statut réel de l'immeuble.

Section I.

Propriété privative et copropriété indivise.

Article un. - Composition.

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

Article deux. - Renonciation à l'accession.

Pour donner une base légale indiscutable à cette division en parties privatives et parties communes, 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 chaque propriétaire :

1) à l'appartement et/ou au garage dont il se réserve la propriété entière et exclusive

2) aux quotités des mêmes appartement et/ou garage afférentes aux parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite pour chacun à titre onéreux moyennant la cession conjointe des droits des autres. Article trois. - Parties privatives.

Les parties privatives seront dénommées "appartement" et "garage" dans le présent statut.

Article quatre. - Étendue de la propriété privative.

a) par "appartement" il faut entendre les parties constitutives de l'appartement - à l'exclusion des parties communes - et notamment le plancher ou revêtement du sol à l'exclusion du hourdis ou des poutres et solins qui les soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes ; la mitoyenneté des murs et cloisons séparant entre eux les appartements et les parties communes, le plafond attaché aux poutres du plancher de l'étage supé-

rieur ; les fenêtres flveo e--, les terrasses et garde corps, les parties vitrées des portes et fenêtres, les portes palières sauf la face extérieure de ces portes vue des parties communes, les canalisations intérieures avec les compteurs, les placards, les armoires la décoration intérieure des murs et plafonds, l'intérieur d'une boîte aux lettres et l'intérieur d'une cave en résumé tout ce qui se

trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif du propriétaire, ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais sert à un même usage exclusif - par exemple compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, électricité, téléphone, et gaz.



K 903827

b) par "garage" il faut entendre :

les parties constitutives du garage et notamment : la moitié des cloisons séparant entr'eux les garages, la porte d'entrée, les pavements, les plafonds attachés aux poutres, la toiture, les canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur, la serrurerie, la ferronnerie et la quincaillerie, cette énumération étant énonciative et non limitative.

Aucun propriétaire de garage ne pourra dépaver, creuser de fosse ni de trou, apporter aucune transformation sans une autorisation préalable et écrite de l'architecte.

Article cinq. - Parties communes.

Quatrième feuillet.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux appartements et aux garages dans la proportion des surfaces de ces éléments privatifs.

Don
X
G.C.

Ces quotités seront acceptées par tous, comme définitives quelles que soient les modifications des parties privatives par améliorations,

embellissements ou autrement. Elles ne pourront être modifiées que moyennant l'accord unanime des copropriétaires.

Il est toutefois permis de diviser une chambre ou autre pièce en deux comme il est permis de réunir deux appartements en un seul moyennant autorisation préalable et écrite de l'architecte susnommé, auteur des plans ou d'un architecte désigné préalablement par le Comité de gérance ; ces transformations et/ou réunions restent sans influence sur le nombre de dix millièmes y afférents et ci-après fixés.

Ces quotités sont les suivantes :

A. Garages :

1. le garage numéro un : cent vingt cinq/dix millièmes :	125/10.000.
2. le garage numéro deux : cent vingt cinq/dix millièmes :	125/10.000.

B. Appartements :

1. l'appartement dénommé "Rez D" mille sept cent cinquante/dix millièmes :	1.750/10.000.
2. l'appartement dénommé "Rez G" mille cinq cent/dix millièmes :	1.500/10.000.
3. l'appartement dénommé "1 D" mille sept cent cinquante/dix millièmes :	1.750/10.000.
4. l'appartement dénommé "1 G" mille ,cinq cent/dix millièmes :	1.500/10.000.
5. l'appartement dénommé "2 D" mille sept cent cinquante/dix millièmes :	1.750/10.000.
6. l'appartement dénommé "2 G" mille cinq cent/dix millièmes :	1.500/10.000.
Total égal à l'unité :	dix mille/

dix millièmes :10.000/10.000.

Article six. - Etendue de la copropriété commune.

Les choses communes de l'immeuble comportent le terrain, les fondations, la moitié des murs pignon vers les propriétés voisines, les gros murs de façade et autres gros murs, portant l'armature en béton de **l'immeuble**, les hourdis, les poutres soutenant le plancher **ou** revêtement du sol, les ornements extérieurs des façades (ruais non les garde corps de balcons et terrasses, persiennes •e-4- v0164,&) les canalisations et conduites générales de toutes natures (eau, électricité, télévision, téléphone, etcoetera) sauf toutefois la partie de ces canalisations qui pourrait servir à l'usage exclusif de l'un des propriétaires et se trouverait à l'intérieur

de son appartement - les portes d'entrée de l'immeuble les halls d'entrée, l'escalier, la cage d'escalier, les paliers, les dégagements des caves, la descente vers les caves, l'ascenseur avec sa machinerie, le cage de l'ascenseur, les conduits d'aération, les gaines des vide-poubelles, les locaux pour les compteurs de l'eau et de l'électricité, pour les poubelles, canalisations communes, le grenier qui n'est cependant pas utilisable par les occupants de l'immeuble, la toiture surmontant meuble avec ses corniches et les descentes d'eaux pluviales, les enduits, peintures et décorations de la cage d'escalier, y compris la face extérieure des portes d'entrée **des appartements** et des garages, le réseau d'égoûts avec sterfputs et accessoires servant uniquement à l'immeuble, des descentes des eaux ménagères, des eaux des salles de bain, les chutes sanitaires et la ventilation de ces dispositifs d'évacuation, le dispositif d'emmagasinement et/ou de combustion des ordures avec ses locaux, gaines, accessoires communs, les minuteriers de la cage d'escalier et les dispositifs d'éclairage qu'elles commandent, l'ouvre-porte automatique, en un mot toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et à l'usage commun.

article sept. - Partage - Droits réels.

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

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

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

Article huit. - Cour et toit.

Il est interdit aux occupants des appartements de déposer ou de jeter quoi que ce soit à l'extérieur de



K 903829

Cinquième feuillet.

la résidence "Le nome" ainsi que dans les parties communes de celle-ci.

Il est interdit à toute personne d'accéder au grenier ou au toit sans une autorisation préalable du gérant.

Section deux.

Service et administration de l'immeuble.
Assemblée générale des copropriétaires.

Article neuf.

L'assemblée générale se compose de tous ceux qui sont propriétaires d'un ou de plusieurs appartements et/ ou garages dans la résidence "Le Home".

Si un appartement ou un garage appartient à plusieurs personnes, indivisément ou non, conventionnellement ou non celles-ci doivent désigner un seul mandataire ; faute de ce faire, il ne pourra être émis aucun vote pour les parts relatives à cet appartement et à ce garage. En ce cas, les majorités seront comptées sans avoir égard aux parts en question ; si l'unanimité est requise elle sera calculée abstraction faite de ces parts non représentées.

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

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

Article dix.

Tous ceux qui sont propriétaires d'une partie de l'immeuble prennent l'engagement formel de se conformer aux décisions de l'assemblée générale des propriétaires constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées.

Cet engagement est pris par les propriétaires actuels comparants aux présentes, tant pour eux mêmes solidairement entre eux, que pour leurs héritiers-, ayants droit ou ayants cause a tout titre, solidairement et indivisiblement entr'eux et que pour et au nom de tous les propriétaires futurs auxquels les propriétaires actuels s'obligent à imposer la condition de se conformer audit engagement. Celui-ci sera, au surplus obligatoire pour les dits futurs propriétaires par le seul fait de leur accession à la propriété, cette dernière ne pouvant être transmise que sous la condition dont il s'agit condition qui sera d'ailleurs portée à la connaissance des tiers par la transcription des présentes.

Article onze.

Toute représentation et nomination de mandataire devra obligatoirement être faite par écrit, soit par acte sous seing privé - qui sera signé par une ou des personnes dont les spécimens de signature auront été déposés préalablement entre les mains du gérant - soit par acte

authentique.

Article douze.

L'assemblée générale se réunit obligatoirement le dernier vendredi du mois de septembre de chaque année à vingt heures ; si ce jour est un jour férié, elle se réunit le lendemain ou à défaut le premier jour ouvrable suivant.

En dehors de cette réunion annuelle obligatoire, l'assemblée générale est convoquée à la diligence du Président de l'assemblée ou du gérant dont il sera question ci-après aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être également lorsque la réunion de celle-ci est demandée par des propriétaires possédant au moins un quart de l'ensemble des quotités dans les parties communes.

En cas d'inaction alors du gérant pendant plus de huit jours l'assemblée pourra être convoquée par l'un des copropriétaires requérants, dûment mandaté par écrit par les autres requérants à cette assemblée générale.

Toute assemblée se tient à Braine Le Comte, soit dans l'immeuble même, soit ailleurs dans un local à indiquer sur les convocations.

Article treize.

Les convocations à l'assemblée générale doivent se faire par lettre recommandée à la poste ou par lettre ordinaire remise contre récépissé signé par le destinataire sur un état ad hoc.

Elles doivent être envoyées dix jours francs au moins avant l'assemblée. Elles doivent, dans tous les cas, contenir l'ordre du jour.

Article quatorze.

Tous les points à l'ordre du jour à arrêter par le gérant ou par celui qui convoque doivent être clairement indiqués dans les convocations.

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

Article quinze.

Le gérant de l'immeuble sera désigné par l'assemblée générale qui décidera de ses émoluments éventuels.

Il est chargé de la surveillance et de l'entretien de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent, démissionnaire ou défaillant le propriétaire du plus grand nombre de dix millièmes en remplit d'office les fonctions ; en cas d'égalité de

droits la fonction est dévolue au plus âgé, des deux ; si celui à qui est dévolue la gérance comme susindiaué est absent ou refuse cette fonction de gérant, celle-ci est alors remplie d'office par le propriétaire qui possède immédiatement apres le plus grand nombre de dix millièmes avec attribution au plus âgé en cas d'égalité à nouveau.

Toujours à défaut de gérant et si alors par suite d'absences générales ou de refus successifs, aucun des co-propriétaires ne veut assumer cette gérance, celle-ci est alors assumée par un tiers l:rofessionnel ou non, qui rencontre l'assentiment de la majorité simple de l'assemblée générale des copropriétaires ; si cette dernière solution ne peut aboutir après une assemblée générale extraordinaire réunie spécialement à cet effet le gérant est alors nommé d'office par Monsieur le Juge de Paix du Canton de Soignies aux frais de la masse et Monsieur le Juge susdit fixe alors d'office par la même occasion les émoluments de ce gérant.

Le gérant est nommé par l'assemblée générale ordinaire pour uhe période d'un an ; il est rééligible.

L'assemblée générale ordinaire se réunira pour la première fois à sa date fixée comme susdit à partir du moment où un appartement et/ou garage au moins sera vendu et que l'acte notarié y relatif sera signé.

Article seize.

L'assemblee générale désigne ensuite pour une durée d'un an, parmi les copropriétaires ou pas, un Président et deux assesseurs qui forment ensemble le comité de gérance, ils sont rééligibles.

Le bureau est alors composé du président, des deux assesseurs et du gérant ; le secrétaire sera d'office le gérant à moins que l'assemblée n'en décide autrement.

Le gérant assiste obligatoirement à chaque assemblée générale avec voix consultative seulement et non délibérative s'il n'est pas copropriétaire.

Article dix sept.

Les délibérations sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le pré- (sent statut ou par le reglement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des voix présentes et représentées à l'assemblée mais de l'unanimité de toutes les voix, les copropriétaires défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée tenue parce que la première n'était pas en nombre.

Dans ce dernier cas, le défaillant sera considéré comme consentant, à la condition expresse que dans la convocation pour la deuxième assemblée il ait été fait mention expresse de ce qU'en cas de défaillance, le propriétaire serait considéré comme étant d'accord sur la

Sixième feuillet.



...

proposition.

Il en est de même lorsqu'une majorité plus forte que la moitié, sans exiger l'unanimité, est requise.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix, celles relatives à des transformations du gros oeuvre et des choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessitent une majorité des trois/quarts des voix.

Article dix huit.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de dix millièmes.

Article dix neuf.

Pour **que les** délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq mille/e4I4è.me,s-dix millièmes soit **plus de cinq mille** voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours et au plus tard dans les six semaines, avec le même ordre du jour et délibérera valablement quel que soit le nombre de propriétaires et de dix millièmes présents ou représentés à l'assemblée, sauf ce qui est dit au présent règlement concernant une deuxième assemblée et les décisions à prendre à une majorité spéciale.

Article vingt.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires et le Président et les deux assesseurs formant ensemble le comité de gérance ont mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives ; ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant doit faire parvenir à chaque copropriétaire un relevé du **compte général des** recettes et dépenses de **l'immeuble** avec le compte particulier du copropriétaire intéressé ; les comptes annuels devront indiquer tous les **comptes** particuliers de copropriétaires.

Les copropriétaires signaleront par écrit à chacun des membres du comité de gérance, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article vingt et un.

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

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans dépla-

cement à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Section trois.

Répartition des charges et recettes communes.

Principe.

Article vingt deux.

Il existe des compteurs particuliers d'eau et d'électricité pour chaque appartement et les parties communes et en outre des compteurs particuliers de gaz pour les appartements.

Les parties communes seront branchées au point de vue électricité et eau sur un compteur particulier de chaque sorte.

La consommation d'un compteur particulier d'appartement incombe à l'occupant de cet appartement et la consommation relative au service des parties communes incombe à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur participation aux choses communes comme dit ci-après.

Article vingt trois.

Normalement les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires comme suit :

a) concernant les peintures, la rétribution du gérant, les assurances contre les risques d'incendie et autres risques analogues et de responsabilité civile les honoraires de l'architecte lorsqu'il est fait appel à son intervention pour la communauté : par tous les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées ci-avant à l'article cinq.

b) concernant les autres charges : par les copropriétaires des appartements et suivant les quotités suivantes :

a) l'appartement dénommé fiez D : mille six cents/

neuf millièmes : 1.600/9.000.

b) l'appartement dénommé Rez G : mille quatre cents/neuf millièmes : 1.400/9.000.

.c) l'appartement dénommé D : mille 1 six cents/neuf millièmes : 1.600/9.000.

d) l'appartement dénommé 1 G : mille quatre cents/neuf millièmes : 1.400/9.000.

e) l'appartement dénommé 2 D : mille six cents/neuf millièmes : 1.600/9.000.

f) l'appartement dénommé 2 G : mille quatre cents/neuf millièmes : 1.400/9.000.

Ensemble :neuf mille/neuf millièmes : 9.000/9.000.

Par ces autres charges, il faut entendre notamment : 1. l'électricité et l'eau de la ville pour les parties communes et les charges de l'ascenseur

Septime feuillet.

Pour

2. les salaires des feninies de charge et les charges sociales y relatives

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

4. les frais d'achat **des** poubelles, leur chariot et les divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble et de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à ¹ l'entretien des parties communes.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception.

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

Article vingt quatre. — Impôts.

Tous impôts relatifs aux charges et parties communes seront répartis entre les copropriétaires suivant les quotités établies ci-avant à l'article cinq du chapitre un.

Article vingt cinq. — Responsabilité civile.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article mille trois cent quatre vingt six du code civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article vingt six. - Augmentation des charges par le fait d'un co-propriétaire.

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

Article vingt sept., - 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 sa part, dans les parties communes.

Section quatre.

Réparations et travaux.

Article vingt huit. - Principe.

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires, suivant les quotités de chacun dans les parties communes sauf dans le cas (:)1 le présent statut en décide autrement.

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

Réparations urgentes

Réparations indispensables mais non urgentes.

Réparations et travaux non indispensables.

Article vingt neuf. - Réparations urgentes.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, cheminées, etcoetera le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les copropriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

Article trente. - Réparations indispensables mais non urgentes.

Une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Article trente et un. - Réparations non indispensables et travaux entraînant un complément d'agrément ou une amélioration quelconque.

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 une majorité des neuf mille/dix millièmes des voix de l'immeuble'

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 seuls et entièrement la dépense.

Article trente deux. - Modalités.

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements et par leurs caves pour toutes les réparations et le nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes ces accès ne pourront pas être demandés du premier juillet au premier octobre de l'année.

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de l'appartement et de la cave et/ou du garage qu'ils occupent au gérant de l'immeuble ou à une personne habitant Braine le Comte dont l'adresse sera communiquée au gérant préalablement à l'absence.

Les copropriétaires ne pourront réclamer aucune indemnité du fait de réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, que ces choses communes se trouvent à l'extérieur ou à l'intérieur des parties privatives.

Section cinq.

Assurances.

Article trente trois. - Principe.

L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes sera faite à la Compagnie Belge d'Assurances Générales contre les Risques d'Incendie, société anonyme, dont le siège est à Bruxelles, Boulevard Emile Jacqmain, numéro 53 pour tous les

Huitième feuillet.

Bor

leurs garages
Renvci a,prouve.

Bor 7-8-8

copropriétaires, par les soins du gérant, tant contre l'incendie que contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz et les dégâts provoqués par les eaux, la tempête, les accidents causés par l'électricité, par la chute des avions, le risque électrique, le bris des glaces, le recours des voisins et le chômage immobilier, le tout pour les risques et les sommes déterminées par l'assemblée des copropriétaires.

Toutefois, la ou les premières polices d'assurances y relatives seront contractées par le constructeur pour une durée initiale de dix ans. Cette assurance servira à couvrir les risques du constructeur pendant une période qui prendra fin deux mois après qu'il aura notifié aux copropriétaires ou au gérant éventuel que tous les appartements et/ou garages sont effectivement achevés ; à partir de cette date, les primes relatives à cette police seront payées par les copropriétaires, lesquels seront substitués au constructeur dans les effets de la police.

Les acquéreurs des appartements et/ou garages seront tenus de continuer pendant toute sa durée, la ou les dites polices d'assurance.

Les copropriétaires paieront leur quote-part dans les primes, lors de leur exigibilité, en mains du gérant.

Celui-ci réglera les primes et conservera les quittances justificatives.

Le gérant fera toutes les diligences à cet effet, il acquittera comme charges communes, les primes relatives à toute police d'assurance quelconque intéressant l'immeuble.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes et polices nécessaires.

Le gérant pourra être autorisé par l'assemblée à signer valablement ces actes et polices en lieu et place des copropriétaires.

Lorsqu'une réunion de l'assemblée générale des copropriétaires aura à l'ordre du jour une question d'assurances, le gérant aura le droit de convoquer l'intermédiaire ou tout autre représentant de la compagnie d'assurances, lequel aura voix consultative mais non délibérative à moins qu'il ne soit lui-même copropriétaire.

Article trente quatre. - Police.

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire de chacune des polices.

Article trente cinq. - Surprime.

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 trente six. - Sinistres.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront déposées en banque ou ailleurs suivant instructions qui seront données en suite d'une décision de l'assemblée des copropriétaires.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits légaux d'éventuels créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, l'intervention de ces créanciers devant toujours être nécessairement demandée en vue du règlement des indemnités de sinistre.

Article trente sel. - utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, le Brant emploiera l'indemnité 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 bénéficierait du chef de la reconstruction, d'une plus value de son bien d ce jusqu'à concurrence de cette plus value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la 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 devra être employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour acquitter les 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 la délibération de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts, au taux légal, courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans le dit délai et à compter de l'expiration de celui-ci.

Lorsque la reconstruction est décidée, les copropriétaires qui n'ont pas pris part au vote ou se sont opposés à la reconstruction seront dans l'obligation de céder dans le mois de la décision de cette assemblée aux copropriétaires qui en feront la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part à laquelle ils ont droit dans l'indemnité du sinistre.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec la faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert, pour les départager.

NEuvième feuillet.

En cas de désaccord sur le choix du troisième expert ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal, de la façon ci-dessus indiquée.

Le prix sera payé en deux ans soit un/tiers au comptant et le surplus un/tiers l'année suivante et le dernier tiers à l'expiration de la deuxième année avec les intérêts au taux légal payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si au contraire, l'immeuble n'est pas reconstruit l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront éventuellement partagés entre les propriétaires 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, pourrait décider la reconstruction de l'immeuble.

Article trente huit. - Dérogations.

a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété privative il leur appartiendra de les assurer par police séparée et à leurs frais

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

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

Article trente neuf. - Mobiliers - 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 pour couvrir suffisamment contre l'incendie tout son mobilier et tous risques connexes.

Article quarante. - Assurances - Responsabilité.

Des assurances seront contractées par les soins du Comité de Gérance auprès de compagnies d'assurances belges ou ayant leur siège en Belgique pour couvrir les copropriétaires dans tous les cas leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver à la femme de ménage ou provenir de

,l'état du bâtiment ou de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Une assurance en responsabilité civile sera également prise de même et auprès d'une compagnie analogue contre les accidents éventuels pouvant se produire dans l'immeuble, ses dépendances ou sur les trottoirs et survenir à des occupants de l'immeuble et/ou à des tiers.

Les montants et les conditions 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 II.

Règlement d'ordre intérieur.

Celui-ci est établi par acte sous seing privé le-miel restera annexé aux présentes après avoir été signé "ne varietur" par les comparants et ne sera pas soumis à la transcription hypothécaire.

Frais.

L'acte de base ainsi que le règlement d'ordre intérieur étant dressés dans l'intérêt des copropriétaires les frais en résultant seront supportés par eux, à titre de charges communes et répartis au prorata des quotités possédées par chacun d'eux.

Chaque acquéreur devra payer sa quote-part au moment de la signature de l'acte authentique de vente et le paiement de cette quote-part donnera droit à une copie sur papier libre de l'ensemble ; chaque copropriétaire pourra toujours par la suite se faire délivrer une expédition ou une copie dudit acte de base et/ou du règlement de copropriété mais à ses frais exclusifs.

L'expédition des présentes qui sera soumise à la transcription sera remise au premier gérant de l'immeuble pour être rangée parmi les archives de l'immeuble.

Election de domicile.

Les comparants font élection de domicile aux fins des présentes en leur demeure susindiquée.

Certificat d'état civil.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants tels qu'ils sont indiqués ci-dessus et ce au vu des pièces officielles requises par la loi.

Dont acte.

Fait et passé à Braine le Comte, en l'étude.

Lecture faite, les comparants et le notaire ont signé.

Dixième feuillet.

Approuvé la radiation d'une lettre et vingt quatre mots nuls.

Eure luté

- LE -CC-

α.e.Ueett,, , 9Dil oix3nte

vo

ri:illiptii4 Ro vol (j.,,,a.e12-

117 ee,tAl__CLmîuug.141L



Règlement d'ordre intérieur.

Le présent règlement a pour objet la jouissance de la Résidence "Le Home" et les détails de la vie en commun dans celle-ci.

Il ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale à la majorité des trois quarts 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 qui seraient intervenues.

Ce livre de gérance pourra être consulté par tous les intéressés, copropriétaires, locataires et ayants droit généralement quelconques sans déplacement à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant, à toute première demande à formuler à celui-ci.

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, locataire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des indications contenues dans le dit livre et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

SECTION UN. - Entretien.

Article quarante et un.

L'entretien général des parties communes est assuré par la gérance. Il en sera notamment ainsi du nettoyage de tous dégagements, entrées, ascenseur etcoetera.

Le gérant s'occupe également du bon fonctionnement de tous les services généraux y compris l'enlèvement des immondices.

Il pourra à cet effet engager et licencier une ou plusieurs femmes à journée, se procurer tous approvisionnements et conclure à ce sujet et signer valablement tous contrats de fournitures, d'entretien et d'assurance.

Le personnel employé par la gérance ne peut être employé à des fins privées par les copropriétaires pendant les heures de service ; il ne peut être employé en dehors des heures de service qu'avec l'autorisation préalable et écrite de la gérance et aux frais et risques alors du co-propriétaire intéressé.

Les travaux de peinture des parties communes devront être effectués aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Onzième feuillet.

Per

page

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

SECTION DEUX. - Aspect.

Article quarante deux.

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres en façade principale ni enseignes, ni réclames, ni linges ni autres objets quelconques.

Il est strictement interdit de pendre du linge, des torchons, des loques, des vêtements ou sous-vêtements en façade à rue.

Cette interdiction aura un caractère intangible et elle ne pourra jamais être modifiée, même en cas d'accord de l'universalité, des copropriétaires présents ou futurs.

La pose d'un rideau à n'importe quelle fenêtre est interdit sauf la pose d'un voile de Tergal de teinte blanche sans aucun relief ou imprimé est seule autorisée.

SECTION TROIS. - Ordre intérieur.

Article quarante trois.

Les parties communes, notamment le hall d'entree les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tous temps, en conséquence il ne pourra y être accroché ou déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures d'enfants, colis, voitures et jouets d'enfants et autres véhicules qui doivent être placés dans le local spécial réservé pour ces objets.

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

Article quarante quatre.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literie, habits et meubles, cirage de chaussures, etcoetera.

Article quarante cinq.- Animaux.

Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir à titre de tolérance que des chiens, des chats, des oiseaux et des poissons tous ces animaux devant être de petite taille. Si l'un ou l'autre de ces animaux était 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 du comité de gérance, celui-ci pourrait obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après la signification sous pli recommandé, de la décision du comité de gérance, astreinte à verser, à titre de recette commune, le tout, sans préjudice a une décision du comité 'de gérance portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

Article quarante six.

L'assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe quelle matière établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants de l'immeuble après avoir sollicité au préalable l'avis du notaire rédacteur des présentes.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchoucou autres matières sujettes à rupture sous pression du gaz et l'utilisation du gaz en bouteille ou autrement est strictement interdit.

SECTION QUATRE. - Moralité - tranquillité.

article quarante sept.

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

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs domestiques ou gens de service, 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 est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner, sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour et 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.

Des moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble. De toute façon ces moteurs seront dotés d'un dispositif antiparasite efficace.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les 'personnes d'une seule et même famille, leurs invités et leurs domestiques.

Douzième feuillet.



De façon général, le gérant pourra, sous le contrôle du Comité de Gérance, établir des règlements de police intérieure, obligatoires pour tous les occupants de l'immeuble ainsi notamment pour l'usage des ascenseurs les heures d'ouverture et toutes autres questions d'intérêts communs.

SECTION CINQ. - Baux.

Article quarante huit.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble et de l'entretenir en bon père de famille le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins. Les propriétaires sont tenus de remettre au gérant une copie des baux relatifs à leur propriété. En cas de bail verbal, ils lui fourniront la preuve que les locataires ont souscrit aux obligations prévues au présent article.

Les propriétaires donnent par les présentes, mandat au gérant de porter à la connaissance des locataires, les modifications au présent règlement, ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation de la charte de l'immeuble par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire du bail, le propriÉtaire, après second avertissement donné par le gérant, est tenu de demander la résiliation du bail.

SECTION SIX. - Destination des locaux.

Article Quarante neuf.

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce ni industrie quelconque ni tenu de clinique. Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle. L'exercice d'une profession libérale dans un appartement est strictement interdit.

Article cinquante.

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

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

Il est de même formellement interdit de jeter dans le vide poubelles des matières inflammables ou en décomposition.

En outre, les occupants devront veiller spécialement à ne jamais laisser dans leurs locaux privés aucun objet en état de décomposition ou dégageant des odeurs désagréables pour les occupants des autres locaux.

SÉLECTION SLP1. - Gérance.

Article cinquante et un.

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 au paiement des dépenses communes.

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

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

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

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser de provision au gérant, ce dernier pourra, avec l'autorisation du comité de gérance, bloquer les services de l'électricité et de l'eau desservant l'appartement du défaillant. Cette clause est essentielle et de rigueur. Le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de cent francs par jour de retard, avec minimum de cinq cents francs, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuite et diligence 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 des copropriétaires, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis à vis des tiers et des tribunaux.

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

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

Treizième feuillet.

Si l'appartement et/ou le garage du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui même les loyers, a 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.

Ce locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis à vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

En cas de vente d'un appartement et/ou d'un garage les provisions versées par le ou les vendeurs de ces appartement et/ou garage ne sont pas restituables et sont transférées au crédit du compte particulier du ou des acquéreurs contre lesquels les vendeurs peuvent éventuellement récupérer les montants ainsi transférés.

SECTION HUIT. - Emménagements et déménagements.

Article cinquante deux.

Les déménagements et emménagements ne pourront être effectués que par la façade principale et aux jours et heures indiqués par le gérant.

A cette fin, le gérant sera avisé de tout déménagement quinze jours d'avance.

Il pourra s'opposer par toutes voies de droit au déménagement de tout occupant qui n'aurait pas préalablement apuré ses comptes avec lui.

Les emménagements et déménagements se feront aux risques et périls de celui qui les accomplit, lequel devra, le cas échéant, indemniser le copropriétaire ou les autres copropriétaires pour les dégats occasionnés.

En cas de travaux a un local privatif, l'entrée et la sortie des matériaux devront se faire dans les conditions arrêtées par le gérant.

Il est strictement interdit d'utiliser l'ascenseur pour déménager ou emménager ainsi que pour l'entrée et la sortie des matériaux sous peine d'une amende de mille francs par infraction dûment constatée.

SECTION NEUF. - Ventes publiques.

Article cinquante trois.

Aucune vente publique d'objets mobiliers quelconques n'est autorisée dans l'immeuble.

Cette interdiction vise aussi bien les ventes volontaires que les ventes par autorité de justice.

SECTION DIX. - Dispositions finales.

Article cinquante quatre. - Contestations.

En cas de désaccord entre copropriétaires, copropriétaires et gérant, en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur ou de l'acte de base lui même le litige sera d'abord porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal sera dressé.

Si le désaccord persiste, recours au juge compétent.
Les poursuites en paiement se font devant le juge de paix.

Article cinquante cinq. - Opposabilité aux tiers.

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 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, de jouissance ou autres - 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 devenus propriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaires de tous droits quelconques intéressant l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui résultent ou résulteront de ce règlement de copropriété.

Article cinquante six. - Minute des actes.

Les premiers actes translatifs et déclaratifs de propriété, de jouissance, ou autres, seront dressés par Maître Joseph Potvin, docteur en droit, notaire à Braine le Comte, 30,, Urand Place.

Article cinquante sept. - 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 l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble ; faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à un acte de base reçu par Maître Joseph Potvin, docteur en droit, notaire à Braine le Comte, le deux octobre mil neuf cent soixante neuf.

Approuvé la radiation
d'une lettre nulle.

Enregistré à BRAINE-LE-C1111111,

le 10 sept

-te jAzt.k.

Cyt

Rocu cent cinquante francs,

(A,:tO)

ba Rem

GOBERT

TABLE DES MATIERES.

I.	Acte de base	.-Exposé préalable-Identification du bien-origine trentenaire-Division et description-
II.	Réglement de copropriété.	
	CHAP: I.	- STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.
	Section 1.	<u>Propriété privative et copropriété indivise.</u>
		Article 1 : Composition
		Article 2 : Renonciation à l'accession
		Article 3 : Parties Privatives
		Article 4 : Etendue de la propriété privative
		Article 5 : Parties communes- Quotité
		Article 6 : Etendue de la copropriété, commune
		Article 7 : Partage- Droit réels
		Article 8 : Cour et toit.
	Section 2.	<u>Service et Administration de l'immeuble</u> <u>Assemblée générale des copropriétaires.</u>
		Article 9 : Assemblée générale-composition
		Article 10 : Décisions obligatoires.
		Article 11 : Représentation par mandataire
		Article 12 : Réunions
		Article 13 : Convocations
		Article 14 : Ordre du jour
		Article 15 : Gérance
		Article 16 : Composition du bureau
		Article 17 : Délibérations.
		Article 18 : Voix
		Article 19 : Validité des délibérations
		Article 20 : Comptes de gestion
		Article 21 : Procès-verbaux
	Section 3.	<u>Répartition des charges et recettes communes- Principe.</u>
		Article 22 : Comptes particuliers
		Article 23 : Charges communes-
		Article 24 : Impôts
		Article 25 : Responsabilité civile.
		Article 26 : Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire
		Article 27 : Recettes
	Section 4.	<u>Réparations et travaux.</u>
		Article 28 : Principe.
		Article 29 : Réparations urgentes.

Article 30 : Réparations indispensables mais non urgentes
Article 31 : Réparations non indispensables et travaux entraînant un complément
-rrément ou une amélioration quacrnque
Article 32 : Mb&Jlités

Section 5.	Assurances.
	Articl. -13 : Principe
	Article -2, : Police
	.5 : Surprime
	A.rticie : Sinistres
	Article 37 : Utilisation des indemnités.
	Article ;38 : Dérogations
	Article 39 : kobillers-Risques locatifs Recours des voisins
	Article 40 : Assurances- Responsabilité
CHAPITE	R.;gient ,L'ode intérieur .
Section I.	Article 41 : Entretien.
Section 2.	Article 42 : Aspect
Section 0.	Ord: a intérieur.
	A.rtitA : Halls, Escaliers, dégagements.
	Article-, 1 : rrossage et cirage
	Article /if : Animaux
	Article 46 : Interdiction de l'emploi du gaz
Section 3.	Article 147 : Moralité Tranquillité
Section 1.	Article 48 : Baux
Section E.	Deistination locaux.
	Article 49 : Interdiction profe3sion libérale.
	Article 50 : Matières dangereuses
Section 7.	Article SI : Gérance
Section S.	Article 52 : Emmenagements et démnelgements
Section 9.	Article 53 : Ventes rubliques
Section IO.	Dispositions finales.
	hr'tiniP : Contestations
	A:ticle 55 : Opposabilité aux tiers
	brticle 5t : Minute des actes
	Trt-7.cie 57 : Election de domicile.

BRAINE LE COMTE,

Enfpris
Travaux FHL.._:

Immeuble situé, rue des Postes à Draine-le-Comte.

Rue de 17. VZ,lr,
BRAINE•LE-COMTE

DESCRIPTION DES MATERIAUX EMPLOYES POUR LA OONSTPUCTION DE CET IMMEUBLE

1. TERRASSEMENT.

Les terrassements comprennent tous les travaux de déblai en butte et en profondeur, ainsi que les rigoles de fondations.
Les terres provenant de ceux-ci seront évacuées*

2. FONDATIONS*

Le mode de fondation est fonction de la nature du terrain. Il est prévu du système mixte, c'est-à-dire: les murs porteurs sur fondations traditionnelles, les éventuelles colonnes sur semelles de béton armé.

3. SUPERSTRUCTURE.

a/ Maçonneries, en briques ordinaires et surchiste " (suivant blocs nécessité)

b/ Maçonneries en élévation des murs extérieurs, en briques de façades semi-parement.

c/ Cloisons en maçonnerie de blocs légers, les cloisons mitoyennes entre appartements étant prévues avec intercalaire assurant l'isolation phonique.

Les cages d'ascenseur et escalier sont en briques.

Les éventuelles cheminées en éléments préfabriqués système Shunt"

;k. assurant une parfaite ét : .,héité et un ronLeént uptimum.

4. FACADE PUINOIPà.LEi

réalisée " en briques do façade serai-parement

FTANCI-'LITi et TOITURES.

La toiture terrasse de la cuisine (côté droit de l'immeuble dsrnier niveau) est réalisée au moyen d'un revêtement asphaltique sur béton de avec PC garantie de IO ans sur les travaux, d'étanchéité.

La toiture de l'immeuble principal est constituée d'éléments en asbeste ciment 40/20, genre ardoises artificielles.

EGOUTS.

Les égouts sont exécutés suivant les règlements en vigueur dans la commune. Les tuyaux e' grès vernissés ont le diamètre approprié aux évacuations à assurer. Le réseau est complété par des chambres de visite assurant un accès facile aux différents tronçons.

7. HOURDIS.

Les différents niveaux sont constitués de hourdis préfabriqués en terre cuite avec complément dalle en béton (coulée sur place) formant un ensemble.

8. ASCENSEUR

L'ascenseur est prévu pour 4 personnes. La cabine est du type sans porte. Les portes palières sont à fermeture semi-automatique.

9. SAgITAIE.

Comprend, la salle de bain 6quipée d'une baignoire fauteuil 1 m, en fonte émaillée, munie d'un mlr2. •ngeur bain-douche, d'un lavabo en porcelaine vitrifiée et d'un V.C. également en porcelaine vitrifiée. Tous les accessoires relatifs à ces appareils.

Distribution d'eau froide et chaude. L'eau froide au départ d'un compteur indépendant situé en cave. L'eau chaude au départ de la chaudière GAZ située dans chaque studio.

A la cuisine, un évier avec égouttoir en acier inoxydable. Canalisation de distribution de gaz dans la cuisine au départ d'un compteur individuel.

IO. REVETEMENT OL FAIIICS.

Dans la salle de bain sur 1,50 m. de hauteur, faïences de ton chamois dimensions 15/15 dans la cuisine aux endroits nécessaires.

II. 47IAUFFAGE.

Les locaux d'habitation à l'exception des halls, dégagements et cage d'escalier sont chauffés au moyen de chauffae individuel , une cbaudière Gaz o.vec raJiaL2urs.

I 2 . V I T i

Le vitrage est c:L type simple, les oi.)aisseurs sont fonctions de la dimension des volumes.

Les garaGes po,sédent une porte métallioe du type basculante.

Entreprises Gén,
Travaux Pubi:.cs

RICHAILD

Rue de l'Avcriir, 11
BRAINE-LE-COMTE

3,4414L, 40%.e. ack4; Mot 44, 414e 04. etc.4..4.4441.4. 42'4•44It
etb

taA-- ixotzuà
e-ta,k 4otece.

- \.e - Co(m.te

ce:taLe 5 ,

Enreklette nnAle:

'dt.

„ Q u

1,,),4-4,rj
'6,tt,'

ERT

DESCRIPTION DES MATERIAUX EMPLOYES POUR LE PACTIVEMENT DES PARTIES
PRIVATIVES ET COMMUNES.

I. MENUISERIES EXTÉRIEURES.

Sont réalisées en Meranti à peindre.
Garde-corps de balcons en fers forgés.
Boîtes à lettres, ensemble de 6 boîtes en alu.

2. MENUISERIES INTÉRIEURES

Sont du type standard à vernir avec chambranles et ébrasements.
Les cuisines équipées de meubles stratifiés, ensemble déterminé suivant plan.
La quincaillerie est composée de serrure double aux portes intérieures, d'une serrure de sûreté aux portes palières.
Les crosses de portes en alu éloxé.

3. REVÊTEMENT DE MURS ET PLAFONDS.

Enduit traditionnel sur murs et plafonds.

4. REVÊTEMENT DE SOL.

a/ Living et coin repos. Parquet sur chape, type mosaïque, en chêne ép. 20 mm.
b/ cuisine, salle de bain et WC. en grès.
c/ cheminées, Lapiflex sur chape.
d/ terrasse extérieure, carrelage sur chape asphaltique.
e/ escalier, marches surfacées de granite poli.
f/ linthes en faïence crasse. les lésus du carrelage.

5. TAB. 10
1) 2 lésus : 1 ET

Elles sont 1.1.5 ; ssbre, elles ont une saie lli de 4 cm. sur le nu

(éventuelle à la demande du propriétaire) Suivant un choix du propriétaire et à concurrence de 18.000 frs. minimum. **Qté** de 2000

7, INSTALLATION ELECTRIQUE.

L'installation est du type câblée, elle comprend par appartement un raccordement avec compteur indépendant et coffret divisionnaire partageant l'installation électrique en un nombre de circuits suffisants.

chaque appartement dispose: d'un onvwe perte électrique avec parlophone permettant de communiquer avec le micro-haut parleur de porte d'entrée.

Le tubage à vide pour l'installation d'antennes de T.V. et de radio ainsi que du téléphone.

L'installation des parties communes sont raccordées à un compteur indépendant. Les minuterie avec bouton poussoir sont prévues dans l'escalier, la cave, cage d'escalier et dégagements communs.

Un câblage suffisant pour raccordement de la cuisine.

Un raccordement est prévu pour hotte électrique de cuisine.



|