

édition délimitée  
copies faites  
11 copies

6 annexes.

Rép. n° 13.102.



Acte de base et règlement de copropriété du 20 février 1967.

H 799437

JOSEPH POTVIN  
DOCTEUR EN DROIT  
NOTAIRE  
BRAINE-LE-COMTE

Premier feuillet.

*J. R. y*  
*[Signature]*

L'an mil neuf cent soixante sept.  
Le vingt février.  
Devant Maître Joseph Potvin, docteur en droit, notaire, résidant à Braine le Comte.

A comparu :  
Monsieur Léon Josse Ghislain ROLAND, sans profession né à Thuillies le vingt octobre mil neuf cent trois, demeurant à Soignies, rue Prévot, numéro 9.

Epoux de dame Renelde Laure Ghislaine Temigniau avec qui il déclare être marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Vander Schueren de Soignies le quatre décembre mil neuf cent soixante et un.

Lequel a déclaré par les présentes :

1. Qu'il possédait seul la totalité en pleine propriété du bien immeuble suivant :

Ville de Braine le Comte.

Une propriété autrefois à usage de commerce de grains et denrées coloniales avec bâtiments divers, emplacement, cour et toutes dépendances, d'un ensemble sis à l'angle des rues du Onze Novembre et d'Italie, cadastré ou l'ayant été section C numéros 142 43 et 142B3 (d'après titre numéros 142 u2 et 142 x2) pour une contenance totale de quinze ares septante centiares, tenant aux deux susdites rues, à Winsart-Gelpkens Joseph et à Tordeur-Bertrand Gérard ou ayants droit respectifs actuels.

Etablissement des droits de propriété.

Ce bien appartenait auparavant à la société anonyme "Manumédia" ayant son siège à Braine le Comte comme faisant partie des biens apportés par messieurs Victorie Demaret et Léon Morlait, industriels, demeurant à Braine le Comte, aux termes de l'acte de constitution de ladite société, reçu par le notaire Lison de Braine le Comte le vingt quatre avril mil neuf cent vingt trois, transcrit au bureau des hypothèques à Mons - non divisé - le vingt deux mai de la même année, volume 5550 numéro 14.

Aux termes d'un acte reçu par ledit notaire Lison le vingt et un juin mil neuf cent cinquante quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques à Mons le douze juillet de la même année, volume 1.123 numéro 24, ladite société anonyme en liquidation a vendu la propriété susdite aux époux Gaston Camille Joseph Evrard, négociant en grains et Hélène Somers, sans profession, demeurant ensemble à Braine le Comte.

Monsieur Gaston Camille Joseph Evrard prénommé a

été déclaré en faillite suivant jugement du Tribunal de Commerce de Mons en date du vingt cinq août mil neuf cent soixante quatre lequel jugement a nommé en qualité de curateur Monsieur Léopold Vertessen, avocat, demeurant à Mons.

Aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive clôturé à la requête de Maître Vertessen prénommé et en suite de surenchères, par les notaires Lecomte et Potvin de Braine le Comte, le premier retenant la minute, le dix sept décembre mil neuf cent soixante cinq faisant suite à un procès-verbal d'adjudication définitive sous la condition suspensive d'absence de surenchère clôturé par les mêmes notaires le vingt neuf octobre mil neuf cent soixante cinq et faisant suite également à un procès-verbal d'adjudication provisoire et un cahier des charges dressés également par les mêmes notaires le premier octobre mil neuf cent soixante cinq le tout transcrit au premier bureau des hypothèques à Mons le quatorze janvier mil neuf cent soixante six volume 2302 numéro 8, la susdite propriété a été adjugée à Monsieur Léon Josse Ghislain ROLAND, comparant prénommé.

2. Qu'il a fait démolir tous les bâtiments et constructions qui se trouvaient érigés sur la propriété susdite.

3. Qu'il a l'intention de faire construire lui même pour son compte personnel et exclusif et à ses frais sur une partie du terrain un grand immeuble divisé par appartements qui portera le nom de "Résidence Renaissance" et ne sera plus dénommé ci-après autrement que par ces mots et qui sera donc en entier sa propriété.

4. Que cette partie de terrain a une contenance d'après mesurage de quatre ares cinquante huit centiares quarante décimètres carrés.

Telle que cette partie est figurée et délimitée sous teinte rose au plan qu'en a dressé en date du trente et un janvier mil neuf cent soixante sept Monsieur Philippe Honorez, géomètre expert immobilier, demeurant à Wasmes lequel plan dûment timbré à trente francs sera signé de Varietur par le comparant et demeurera annexé aux présentes avec lesquelles il sera enregistré.

5. Qu'il a fait établir par les soins de Monsieur Pierre Lepoivre, architecte, demeurant à Soignies (bureaux : rue de Mons, numéro 39) les plans des constructions à ériger.

Ces plans ont été soumis à l'appui de la deman-

✓ susdécris  
Renvoi approuvé.

P. R. [Signature]

X et le notaire sous-  
signé  
Renvoi approuvé.

P. R. [Signature]

[Signature]



H 799436

JOSEPH POTVIN  
NOTAIRE  
SAINT-AINE-LE-COMTE

Deuxième feuillet.

*L. R. M.*

✓ timbrés chacun à  
trente francs et  
Renvoi approuvé.

*L. R. A.*

de d'autorisation de bâtir, à l'approbation des autorités compétentes.

6. Que l'autorisation de bâtir, conformément à ces plans a été accordée par les autorités compétentes savoir :

- a) par l'Administration de l'Urbanisme en date du vingt huit décembre mil neuf cent soixante six sous le numéro 5061 - B. 66-817
- b) par le Collège Echevinal en date du six février mil neuf cent soixante sept sous le numéro 6.161.

Le comparant aux présentes s'oblige 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 aux plans susdits.

Ces plans au nombre de cinq ont été présentés au notaire soussigné et ont été signés "ne varietur" par le comparant et le notaire soussigné pour demeurer annexés aux présentes dont ils feront parties intégrantes et avec lesquelles ils seront enregistrés.

7. Il résulte de ces plans que le "Résidence Renaissance" comprendra des parties privatives et des parties communes décrites au devis descriptif ci-après vanté et notamment :

A. Au sous sol :

a) parties privatives : vingt six caves qui porteront les numéros un à vingt six inclus

b) parties communes : le sol, plusieurs dégagements des caves, l'escalier et la cage d'escalier, la fosse de l'ascenseur, la cabine d'ascenseur, un local pour la chaufferie, un local pour le groupe hydrophore, une cabine électrique, la chaudière du chauffage central et la chaudière de chauffage pour l'eau chaude et un local pour les poubelles.

B. Au rez de chaussée :

a) parties privatives : trois appartements de types différents : type A, type B et type C, celui de type A situé à droite à front de la rue du Onze Novembre est dénommé Rez A, celui de type B situé à l'angle des deux rues est dénommé Rez B et celui de type C situé à gauche à front de la rue d'Italie est dénommé Rez C.

L'appartement Rez A se compose d'un hall d'entrée, d'un living, d'une cuisine équipée, d'une pièce avec placard-vestiaire et lave-mains, d'un water closet d'une salle de bains équipée, d'un vestibule dénommé "hall de nuit", d'un placard et de deux chambres dont l'une peut être divisée en deux.

L'appartement Rez B se compose d'un hall d'entrée, d'un living, d'une cuisine équipée, d'une pièce

avec placard vestiaire et lave-mains, d'un water closet, d'une salle de bains équipée, d'un vestibule, d'un placard et d'une chambre.

L'appartement Rez C se compose d'un hall d'entrée, d'un living, d'une cuisine équipée, d'une pièce avec placard-vestiaire et lave mains, d'un water closet, d'une salle de bains équipée, d'une chambre et d'un balcon à façade arrière avec une armoire-placard sur ledit balcon.

b) parties communes: le trottoir, l'avant cour c'est à dire la partie située entre le trottoir et le bâtiment (zone de recul de construction) la citerne à mazout qui y sera enfouie, les escaliers d'accès au bâtiment, le premier hall d'entrée avec sa double porte vitrée à battants dits "va et vient" les boîtes aux lettres et le tableau de sonnerie avec parlophone qui seront installés dans ce premier hall et tous les éléments d'éclairage et éléments décoratifs, le deuxième hall d'entrée avec sa porte complète, la face extérieure des portes d'entrée des appartements, tous éléments d'éclairage et tous éléments décoratifs et garnitures quelconques, tous arbustes, fleurs et autres éléments décoratifs qui seront plantés ou placés soit sur l'avant cour susdite soit dans les hall d'entrée ainsi que la cage d'escalier, la cage d'ascenseur et les escaliers et l'arrière cour avec l'escalier d'accès.

C. A chacun des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage :

a) parties privatives : trois appartements par étage de types différents type A, type B et type C, celui de type A à droite à front de la rue du Onze Novembre, celui de type B à l'angle des deux rues et celui de type C à gauche à front de la rue d'Italie les dits appartements dénommés respectivement par les lettres A, B, C et par les chiffres, un deux, trois etcœtera suivant qu'ils sont situés au premier, deuxième, troisième étage etcœtera ... (exemple : l'appartement situé au cinquième étage, côté gauche et face à la rue d'Italie sera donc dénommé 5C).

Chaque appartement de type A se compose d'un hall d'entrée, d'un living, d'une terrasse à façade avant, d'une cuisine équipée, d'une pièce avec placard vestiaire et lave mains, d'un water closet, d'une salle de bains équipée, d'une armoire murale, d'un vestibule dénommé hall de nuit et de deux chambres avec ~~une terrasse~~ à façade arrière, l'une de ces deux chambres pouvant être divisée en deux.

Chaque appartement de type B se compose d'un

✓ un balcon  
Renvoi approuvé.

*P. R.*



H 799435

JOSEPH POTVIN  
DIPLOME EN DROIT  
NOTAIRE  
MAYNIE-LE-COMTE

Troisième feuillet.

*P. R. y*

\* timbré à trente francs  
Renvoi approuvé.

*P. R. y*

hall d'entrée, d'un living avec une terrasse à façade à front de la rue du Onze novembre et balcon à façade à front de la rue d'Italie, d'une cuisine équipée, d'une armoire murale, d'une pièce avec placard-vestiaire et lave mains, d'un water closet, d'une salle de bains équipée, d'une armoire murale, d'un vestibule et de deux chambres.

Chaque appartement de type C se compose d'un hall d'entrée, d'un living, d'une cuisine équipée, d'une pièce avec placard, vestiaire et lave mains, d'un water closet, d'une salle de bains équipée, d'une chambre avec balcon à façade arrière et d'une armoire placard sur ledit balcon

b) parties communes : d'un hall avec la cage d'escalier et la cage d'ascenseur et la face extérieure des portes d'entrée des appartements.

D. Au sommet : partie commune : le sommet du building formant toiture et la machinerie de l'ascenseur.

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

Et à l'instant, d'un même contexte, voulant diviser la propriété unique du "Résidence Renaissance" et de ses accessoires immobiliers en propriétés multiples devant comprendre chacune en propriété privative et exclusive un appartement avec une ou plusieurs caves 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 co-proprieté et de régler les apports de voisinage et de co-proprieté, 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, le comparant a 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 à un titre quelconque d'une partie privative et commune du "Résidence Renaissance" susdit.

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 au 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 du double 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 le "Résidence Renaissance" 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.

#### Réserve de mitoyenneté.

Monsieur Léon Josse Ghislain ROLAND comparant, se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs, pignons et clôtures à édifier à cheval sur les limites séparant le fonds partie commune des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre au comparant de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due en cas de construction sur les fonds voisins avec usage de ces murs.

En conséquence, le comparant a le droit de procéder seul 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 le comparant 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 de-



H 799897

Quatrième feuillet.

*L. B.*  
*by*

vront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages intérêts.

Monsieur Léon Josse Ghislain ROLAND comparant se réserve également pour lui même et le cas échéant pour ses héritiers, ayants droit et/ou ayants cause le droit exclusif de toute publicité généralement quelconque sur le toit ou sur les murs formant pignon du "Résidence Renaissance" soit à son profit personnel soit éventuellement en cédant ce droit ou en louant ces emplacements à des firmes commerciales ou autres à son profit personnel.

En conséquence compte tenu de ce qui précède toute publicité sera interdite à façades du "Résidence Renaissance" 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.

Si une profession libérale est exercée au rez de chaussée il sera permis d'apposer une plaque sur la façade indiquant le nom et la nature de l'activité mais cette plaque ne pourra avoir des dimensions excédant quarante centimètres en longueur et vingt centimètres en largeur.

#### 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 dont il se réserve la propriété entière et exclusive

2) aux quotités du même appartement 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 "cave" dans le présent statut.

Article quatre. - Etendue 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 supérieur ; les fenêtres avec volets, les terrasses et garde-corps, les parties vitrées des portes et fenêtres, les portes palières, les canalisations intérieures avec les compteurs, les placards, les armoires - la décoration intérieure des murs et plafonds ; 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, gaz, électricité, téléphone.

b) par "cave" il faut entendre la cave avec ses parties constitutives et notamment le revêtement du sol, la mitoyenneté des murs et la porte. Nul ne peut acquérir une ou plusieurs caves s'il n'est déjà propriétaire d'un appartement ou s'il n'acquiert simultanément un appartement.

Article cinq. - Parties communes.

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

Ces quotités seront acceptées par tous, comme définitives quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, 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 ces transformations et/ou réunion restent sans influence sur le nombre de dix millièmes y afférents et ci-après fixés.

Ces quotités sont les suivantes :

A. Caves.

- |  |            |
|--|------------|
| a) la cave numéro un : vingt huit/<br>dix millièmes :  | 28/10.000. |
| b) la cave numéro deux : vingt six/<br>dix millièmes : | 26/10.000. |



H 799428

JOSEPH POTVIN  
DOCTEUR EN DROIT  
NOTAIRE  
BRAINE-LE-COMTE

Cinquième feuillet.

*L. R. y*  
*[Signature]*

c) la cave numéro trois : vingt sept/ dix millièmes :	27/10.000.
d) la cave numero quatre : vingt trois/ dix millièmes :	23/10.000.
e) la cave numéro cinq : vingt et un/ dix millièmes :	21/10.000.
f) la cave numéro six : seize/ dix millièmes :	16/10.000.
g) la cave numéro sept : vingt qua- tre/ dix millièmes :	24/10.000.
h) la cave numero huit : vingt huit/ dix millièmes :	28/10.000.
i) la cave numero neuf : dix sept/ dix millièmes :	17/10.000.
j) la cave numero dix : vingt sept/ dix millièmes :	27/10.000.
k) la cave numero onze : trente/ dix millièmes :	30/10.000.
l) la cave numero douze : trente/ dix millièmes :	30/10.000.
m) la cave numero treize : vingt huit/ dix millièmes :	28/10.000.
n) la cave numero quatorze : dix neuf/ dix millièmes :	19/10.000.
o) la cave numero quinze : dix neuf/ dix millièmes :	19/10.000.
p) la cave numero seize : dix huit/ dix millièmes :	18/10.000.
q) la cave numero dix sept : vingt deux/ dix millièmes :	22/10.000.
r) la cave numero dix huit : vingt deux/ dix millièmes :	22/10.000.
s) la cave numero dix neuf : vingt deux/ dix millièmes :	22/10.000.
t) la cave numero vingt : vingt deux/ dix millièmes :	22/10.000.
u) la cave numero vingt et un : vingt deux/ dix millièmes :	22/10.000.
v) la cave numero vingt deux : vingt deux/ dix millièmes :	22/10.000.
w) la cave numero vingt trois : vingt deux/ dix millièmes :	22/10.000.
x) la cave numero vingt quatre : vingt deux/ dix millièmes :	22/10.000.
y) la cave numero vingt cinq : trente deux/ dix millièmes :	32/10.000.

z) la cave numero vingt cinq : trente  
et un/dix millièmes : 31/10.000.  
Ensemble : six cent vingt/dix mil-  
lièmes : 620/10.000.

B. Appartements.

a) l'appartement dénommé Rez A :  
cinq cent cinquante deux/dix millièmes : 552/10.000.  
b) l'appartement dénommé Rez B :  
deux cent nonante sept/dix millièmes : 297/10.000.  
c) l'appartement dénommé Rez C :  
trois cent vingt trois/dix millièmes : 323/10.000.  
d) l'appartement dénommé 1 A :  
cinq cent cinquante deux/dix millièmes : 552/10.000.  
e) l'appartement dénommé 1 B :  
quatre cent nonante trois/dix millièmes : 493/10.000.  
f) l'appartement dénommé 1 C :  
trois cent vingt trois/dix millièmes : 323/10.000.  
g) l'appartement dénommé 2 A :  
cinq cent cinquante deux/dix millièmes : 552/10.000.  
h) l'appartement dénommé 2 B :  
quatre cent nonante trois/dix millièmes : 493/10.000.  
i) l'appartement dénommé 2 C :  
trois cent vingt trois/dix millièmes : 323/10.000.  
j) l'appartement dénommé 3 A :  
cinq cent cinquante deux/dix millièmes : 552/10.000.  
k) l'appartement dénommé 3 B :  
quatre cent nonante trois/dix millièmes : 493/10.000.  
l) l'appartement dénommé 3 C :  
trois cent vingt trois/dix millièmes : 323/10.000.  
m) l'appartement dénommé 4 A :  
cinq cent cinquante deux/dix millièmes : 552/10.000.  
n) l'appartement dénommé 4 B :  
quatre cent nonante trois/dix millièmes : 493/10.000.  
o) l'appartement dénommé 4 C :  
trois cent vingt trois/dix millièmes : 323/10.000.  
p) l'appartement dénommé 5 A :  
cinq cent cinquante deux/dix millièmes : 552/10.000.  
q) l'appartement dénommé 5 B :  
quatre cent nonante trois/dix millièmes : 493/10.000.  
r) l'appartement dénommé 5 C :  
trois cent vingt trois/dix millièmes : 323/10.000.  
s) l'appartement dénommé 6 A :  
cinq cent cinquante deux/dix millièmes : 552/10.000.  
t) l'appartement dénommé 6 B :  
quatre cent nonante trois/dix millièmes : 493/10.000.  
u) l'appartement dénommé 6 C :  
trois cent vingt trois/dix millièmes : 323/10.000.  
Total général : dix mille/dix mil-  
lièmes : 10.000/10.000.



H 799429

JOSEPH POTVIN  
DOCTEUR EN DROIT  
NOTAIRE  
BRAINE-LE-COMTE

Sixième feuillet.

*P.R.*

X le dispositif de production d'eau chaude avec sa chaudière, boiler, accessoires et canalisations communes  
Renvoi approuvé.

*P.R.*

et son contenu  
Renvoi approuvé.

*P.R.*

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 lourdis, les poutres soutenant le plancher ou revêtement du sol, les ornements extérieurs des façades (mais non les garde corps de balcons et terrasses, persiennes et volets) les canalisations et conduites générales de toutes natures (eau, électricité, télévision, téléphone, etcœtera ...) 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 - le jardinet en façade, la cour commune - les nalis d'entrée, l'escalier, la cage d'escalier, les paliers, les dégagements des caves, la descente vers les caves, l'ascenseur avec sa machinerie, la 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 la chaufferie et ses dépendances, pour les poubelles et pour le groupe hydrophore, le chauffage central avec sa chaudière, vannes, accessoires, canalisations communes et les radiateurs dans les parties communes, le groupe hydrophore avec ses vannes accessoires et canalisations communes, la citerne à mazout, la toiture surmontant l'immeuble 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, le réseau d'égoûts avec steriputs et accessoires servant uniquement à l'immeuble, les 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 qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire, et pour les quotités at-

tribuees à chacun des dits appartements.

L'hypothèque et tout droit reel établi sur un appartement 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 du "Résidence Renaissance" ainsi que dans les parties communes de celui-ci.

Il est interdit à toute personne d'accéder 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 dans le "Résidence Renaissance".

Si un appartement 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. 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 le propriétaire actuel comparant aux présentes, tant pour lui même que pour ses héritiers, ayants droit ou ayants cause à tout titre, indivisiblement entr'eux et que pour et au nom de tous les propriétaires futurs auxquels le propriétaire actuel s'oblige 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 pré-



H 799430

JOSEPH POTVIN  
DOCTEUR EN DROIT  
NOTAIRE  
BRUXELLES - BRAINE-LE-COMTE

Septième feuillet.

*P. R. J.*

sentes.

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 deuxième mercredi d'octobre 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 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 susindiqué est absent ou refuse cette fonction de gérant, celle-ci est alors remplie d'office par le propriétaire qui possède immédiatement après le plus grand nombre de 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 copropriétaires ne veut assumer cette gérance, celle-ci est alors assumée par un tiers professionnel 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 une période d'un an, il est rééligible.

Toutefois par dérogation le premier gérant sera nommé par Monsieur Léon Josse Ghislain ROLAND, comparant prénommé, entrera en fonctions à partir du jour de la signature de l'acte authentique de vente du premier appartement et restera en fonctions pour une durée de cinq années à compter de la première assemblée générale ordinaire.

Celle-ci se réunira pour la première fois à sa date fixée comme susdit à partir du moment où un appartement au moins sera vendu et que l'acte notarié y relatif sera signé.

#### Article seize.

L'assemblée générale désigne ensuite pour une durée d'un an, parmi les copropriétaires ou pas, un Président et deux assesseurs qui forment ensemble le conseil 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.

Par dérogation également, aussi longtemps que le copropriétaire restera propriétaire de deux appartements au moins il se réserve le droit de nommer lui-même le président sans que toutefois ce droit puisse s'exercer pour une durée supérieure à cinq années à compter de la première assemblée générale ordinaire.

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 propriétaires présents ou représentés à l'assemblée sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement 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 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 délibératives des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq mille/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, 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

Huitième feuillet.

R. R. M.  
Lg

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 conseil 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 co-proprétaire intéressé ; les comptes annuels devront indiquer tous les comptes particuliers des copropriétaires.

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

Article vingt un.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits dans un registre spécial et signé 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 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.

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.

La consommation d'un compteur particulier d'appartement incombe à l'occupant de cet appartement et la consommation d'un compteur affecté au service des parties communes incombe à l'ensemble des copropriétaires, dans la proportion de leur participation aux choses communes.

L'ascenseur est au point de vue électricité branché sur un compteur particulier ; la consommation de ce

compteur incombe aux propriétaires dans les proportions établies à l'article vingt trois ci-après.

Article vingt trois.

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 ci-avant à l'article cinq.

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

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

Ascenseur.

Le contrat d'entretien, le contrat d'assurance de responsabilité civile et les réparations de l'ascenseur ainsi que la consommation d'électricité et en général toutes les dépenses occasionnées par ou pour l'ascenseur seront supportés par dérogation à la règle de répartition des charges communes qui précède dans les proportions suivantes : par le propriétaire de l'appartement dénommé :

Neuvième feuillet.

L. A. M.  
L.

- Rez A à concurrence de : trois cent quatre vingt/dix millièmes :	380/10.000.
- Rez B à concurrence de : deux cent/dix millièmes :	200/10.000.
- Rez C à concurrence de : deux cent vingt/dix millièmes :	220/10.000.
- 1 A à concurrence de : quatre cent cinq/dix millièmes :	405/10.000.
- 1 B à concurrence de : trois cent soixante/dix millièmes :	360/10.000.
- 1 C à concurrence de : deux cent trente cinq/dix millièmes :	235/10.000.
- 2 A à concurrence de : quatre cent nonante/dix millièmes :	490/10.000.
- 2 B à concurrence de : quatre cent quarante/dix millièmes :	440/10.000.
- 2 C à concurrence de : deux cent nonante/dix millièmes :	290/10.000.
- 3 A à concurrence de : cinq cent septante cinq/dix millièmes :	575/10.000.
- 3 B à concurrence de : cinq cent quinze/dix millièmes :	515/10.000.
- 3 C à concurrence de : trois cent quarante/dix millièmes :	340/10.000.
- 4 A à concurrence de : six cent soixante/dix millièmes :	660/10.000.
- 4 B à concurrence de : cinq cent nonante/dix millièmes :	590/10.000.

- 4 C à concurrence de : trois cent nonante/dix millièmes :	390/10.000.
- 5 A à concurrence de : sept cent quarante cinq/dix millièmes :	745/10.000.
- 5 B à concurrence de : six cent soixante cinq/dix millièmes :	665/10.000.
- 5 C à concurrence de : quatre cent quarante/dix millièmes :	440/10.000.
- 6 A à concurrence de : huit cent trente/dix millièmes :	830/10.000.
- 6 B à concurrence de : sept cent quarante/dix millièmes :	740/10.000.
- 6 C à concurrence de : quatre cent nonante/dix millièmes :	490/10.000.
Total : dix mille/dix millièmes :	10.000/10.000.

#### Chauffage central.

Tous les occupants d'appartements sans exception doivent user du chauffage central.

Les frais d'exploitation de celui-ci (combustible, réparations d'entretien, courant électrique pour actionner les brûleurs, circulateurs etcoetera, salaire du chauffeur, ramonage des chaudières et des cheminées etcoetera) seront répartis de la manière suivante : dix pour cent de la totalité de la dépense sera répartie de la même manière que les autres dépenses communes, c'est à dire au prorata du nombre de dix millièmes attachés à chaque élément privatif.

Les nonante pour cent restants seront répartis au prorata des consommations de chaleur recensées par les indications fournies par les compteurs de chaleur qui seront placés sur tous les radiateurs des parties privées.

Le remplacement des chaudières et des autres éléments du chauffage central ainsi que les grosses réparations seront effectuées à frais communs, répartis en dix millièmes comme la généralité des dépenses communes (à l'exception des radiateurs des appartements et leurs canalisations qui sont choses privées).

Une maison spécialisée sera chargée de faire le relevé de tous les compteurs et de la répartition du coût total de mazout ou autre combustible utilisé.

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

#### Composition.

Les charges communes comprennent notamment :

1. Le chauffage, l'électricité et l'eau de la ville pour les parties communes

2. La rétribution du gérant et les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention pour la communauté, les salaires des femmes de charges et charges sociales y relatives.

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

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

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

#### Impôts.

##### Article vingt quatre.

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.

#### Responsabilité civile.

##### Article vingt cinq.

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.

#### Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

##### Article vingt six.

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

#### Recettes.

##### Article vingt sept.

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.

#### Principe.

##### Article vingt huit.

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires, suivant les quo-

Dixième feuilles.

P. R. H  
h

rités de chacun dans les parties communes sauf dans le cas où 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
- Réparations urgentes.

Article vingt neuf.

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

Réparations indispensables mais non urgentes.

Article trente.

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

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

Article trente un.

Ces travaux et réparations devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un/quarter 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/quarters des voix de l'immeuble, si ceux-ci s'engagent à supporter seuls et entièrement la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée à une majorité des trois/quarters des voix de l'immeuble et sera obligatoire pour tous.

Modalités.

Article trente deux.

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements et caves pour toutes les réparations et nettoyage des parties communes. ~~Le propriétaire de l'appartement dénommé~~

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 qu'ils occupent au gérant de l'immeuble ou à une personne habitant Eraine 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.

Principe.

Article trente trois.

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 à Bruxelles, rue de la Fiancée, numéro 14, pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, tant contre l'incendie que contre la foudre, les explosions provoquées par le mazout, 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 vingt ans, la tacite reconduction ne devant toutefois jouer ensuite que par périodes successives de dix ans chacune. Cette assurance servira à couvrir les risques du constructeur pendant une période qui prendra fin deux mois après qu'il aura notifié aux co-propriétaires ou au gérant éventuel que tous les appartements 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 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 règlera 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.

Onzième feuillet.

L. R. 

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.

#### Police.

##### Article trente quatre.

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

#### Surprime.

##### Article trente cinq.

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.

#### Sinistres.

##### Article trente six.

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.

#### Utilisation des indemnités.

##### Article trente sept.

L'utilisation de ces indemnités sera régie comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, le gérant 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 et 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.

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 statuera à la

Douzième feuillet.

E. R. M.  


majorité des trois/quarts des voix, pourrait décider la reconstruction de l'immeuble.

#### Dérogations.

##### Article trente huit.

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.

#### Mobiliers - Risques locatifs - Recours des voisins.

##### Article trente neuf.

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais, à une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance pour couvrir à suffisance contre l'incendie tout son mobilier et tous risques connexes.

#### Assurances - Responsabilité.

##### Article quarante.

Des assurances seront contractées par les soins du gérant auprès de la Compagnie Belge d'Assurances Générales contre les accidents à Bruxelles, rue de la Fiancée, numéro 14 pour couvrir les copropriétaires dans tous les cas où 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 de la même compagnie contre les accidents éventuels pouvant se produire dans l'immeuble, ses dépendances, ~~dans le passage pour voitures~~ ~~ou sous sol~~ ou sur les trottoirs et survenir à des occupants de l'immeuble et/ou à des tiers.

Dans l'éventualité où une assurance quelconque ne pourrait être contractée auprès de la susdite compagnie Belge d'Assurances Générales contre les accidents pour cause de refus de celle-ci, monsieur Léon Josse Ghislain ROLAND, comparant, aurait alors le droit de souscrire cette assurance auprès d'une autre Compagnie

de son choix mais à la condition essentielle de souscrire un contrat résiliable annuellement.

Toutefois, sous réserve de l'alinéa précédent, les premières polices d'assurances seront contractées par le constructeur pour une durée de vingt ans la tacite reconduction ne devant toutefois jouer ensuite que par périodes successives de dix ans chacune.

Ces assurances serviront 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 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 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, sauf en ce qui concerne la prime pour l'ascenseur qui sera répartie en conformité avec l'article vingt trois au tableau particulier à ce dernier.

#### Chapitre II.

#### Règlement d'ordre intérieur.

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

#### Frais.

L'acte de base ainsi que le règlement de copropriété 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.

#### Élection de domicile.

Le comparant fait élection de domicile aux fins des présentes en sa demeure susindiquée.

Treizième feuillet.

C. R. H. X

✓ timbré à trente francs  
Renvoi approuvé.

C. R. H. X

\* et le notaire sous-  
signé  
Renvoi approuvé.

C. R. H. X

Certificat d'état civil.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant 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, le comparant et le notaire ont signé.

Approuvé la radiation  
de dix sept mots nuis.

*P. Polans*  
*J. F. ...*

*P. H.*  
*[Signature]*

Enregistré à BRAINE-LE-COMTE

Le vingt et un février 1900 sixante sept

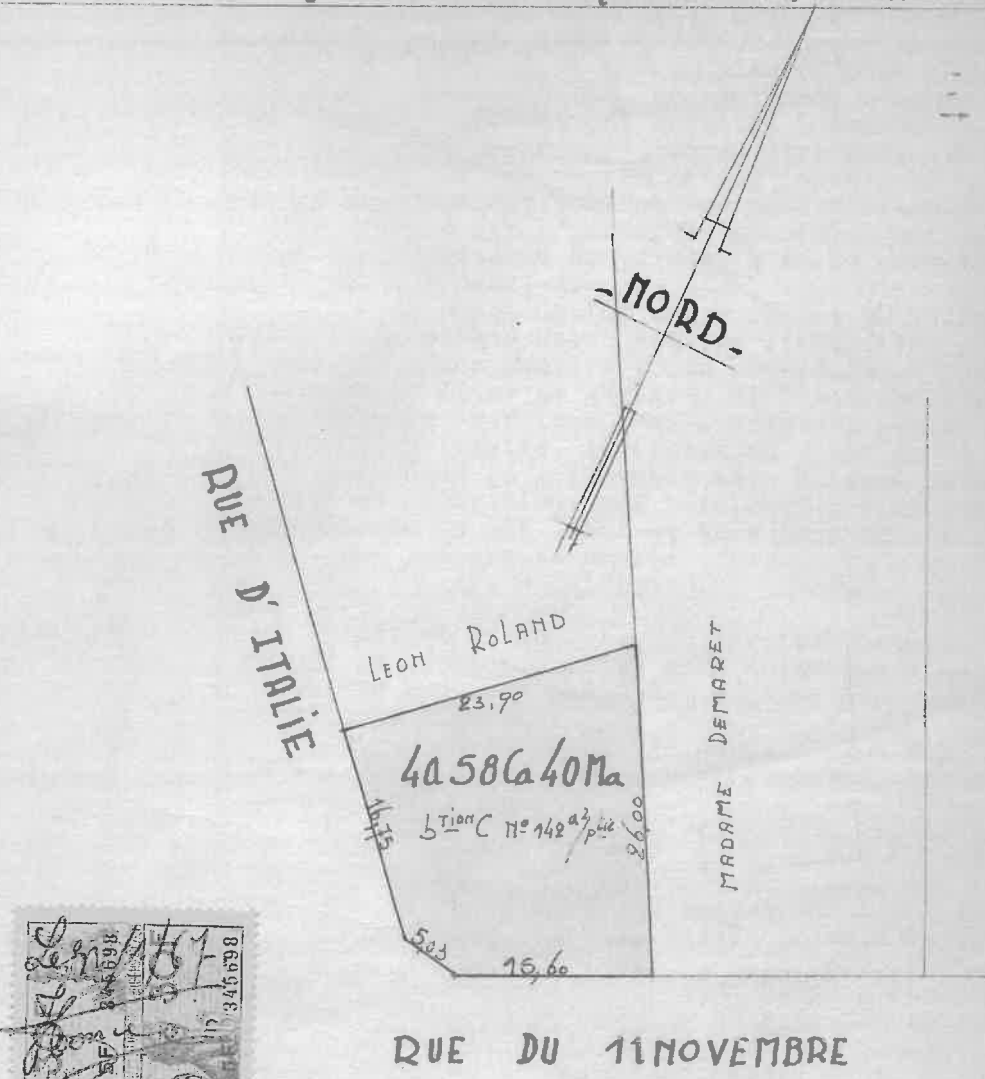
Vol. 49 f° 24 c 4 Renvoi de

Reçu cent francs

(100) Le Receveur, CAMBIRÉ

# VILLE DE BRAINE-LE-COMTE

PLAN D'ARDEMENT D'UNE PROPRIÉTÉ SITUÉE ANGLE DES RUES  
DU 11 NOVEMBRE ET D'ITALIE - CADASTRÉE SECTION C N° 142<sup>a3/p<sup>tie</sup></sup>  
D'UNE CONTENANCE DE: QUATRE ARES CINQUANTE-HUIT CENTIARES 40Ma



ÉCHELLE 2 mm. P.M.-

LEVÉ ET DRESSÉ PAR LE GÉOMÈTRE - JURÉ F. I. LÉGALEMENT  
HABILITÉ PAR LE TRIBUNAL DE PREMIÈRE INSTANCE  
SÉANT A MONS LE 22 MARS 1962  
WAGNES LE 31 JANVIER 1967  
PHILIPPE HONOREZ

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

*J. Rotvin*

*[Signature]*

Enregistré à BRAINE-LE-COMTE  
Le vingt et un février 1900 soixante sept  
vol. 8 fol. 110 n° 101 au Renvois sans  
Reçu cent francs  
(100). Le Receveur GAMBIER.

*[Signature]*



### Règlement d'ordre intérieur.

Le présent règlement a pour objet la jouissance de la "Résidence Renaissance" et les détails de la vie en commun dans celui-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 III. - 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 les passages, 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 concierve 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 copropriétaire intéressé.

Quatorzième feuillet.

*P. H.*  
*4*  
*by*

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.

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 sur les diverses terrasses se trouvant en façade. Il est également interdit d'y déposer des balais, des escabeaux, des seaux et tous autres ustensiles de ménage, quels qu'ils soient.

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 cour commune sise à l'arrière du bâtiment pourra être utilisée pour y mettre pendre du linge ; en cas de désaccord entre les occupants l'utilisation de ladite cour à de telles fins, il sera établi le tour de rôle suivant : pendant un trimestre civil, le lundi sera réservé aux occupants du rez de chaussée, le mardi à ceux du premier étage, le mercredi à ceux du deuxième étage et ainsi de suite, le dimanche étant alors réservé aux occupants du sixième étage ; le trimestre civil suivant, le lundi sera réservé aux occupants du premier étage, le mardi à ceux du deuxième étage et ainsi de suite le dimanche étant alors réservé aux occupants du rez de chaussée ; le trimestre civil suivant le lundi sera réservé aux occupants du deuxième étage, le mardi à ceux du troisième étage, le samedi étant alors réservé à ceux du rez de chaussée et le dimanche à ceux du premier étage et ainsi de suite chaque trimestre civil.

Il est interdit de placer un ou des rideaux quels qu'ils soient aux fenêtres des façades à rue à l'exception cependant des fenêtres à rue du rez de chaussée et du premier étage ; pour les autres fenêtres à rue seuls sont autorisés le placement de pare soleil dénommés "flex" de couleur blanche.

Le placement d'un garde manger est autorisé uniquement sur les ~~terrasses~~ en façade arrière.

SECTION TROIS. - Ordre intérieur.

Article quarante trois.

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans leur cave personnelle. Tout combustible ne pourra être monté qu'aux heures à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

Article quarante quatre.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escalier et dégagements devront être maintenus libres en tous temps, en conséquence il ne pourra 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, s'il en existe.

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, il en sera de même pour l'approvisionnement des appartements en charbon, en bois, en mazout et en tous autres produits combustibles.

Article quarante cinq.

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

Article quarante six. - 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 conseil de gérance, celui-ci pourrait obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après la signification sous pli recommandé, de la décision du conseil de gérance, astreinte à verser, à titre de recette commune, le tout, sans préjudice à une décision du conseil de gérance portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

Article quarante sept.

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.

ies

du-

-

balcons  
envoi approuvé.

P. R.  
L. R.

is

é

quinzième feuillet.

nts

54

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous pression du gaz.

L'utilisation du gaz en bouteilles ou autrement est strictement interdit.

Les copropriétaires ne pourront avoir accès dans les locaux des compteurs, chaufferie, sans être accompagnés par le gérant.

Ces locaux seront tenus constamment fermés à clé.

SECTION QUATRE. - Moralité - Tranquillité.

Article quarante huit.

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 et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après. 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.

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

SECTION CINQ. - Baux.

Article quarante neuf.

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 SLA. - Chauffage central.

Article cinquante.

Le chauffage central fonctionnera du premier septembre au trente et un mai, suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

La participation aux frais du chauffage est obligatoire pour tous les propriétaires et occupants suivant les décisions de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix. Il en sera de même éventuellement pour le service d'eau chaude.

Dans les locaux privatifs, les radiateurs sont biens privatifs mais ni leur emplacement ni le nombre des éléments ne peut être changé sans l'approbation préalable du gérant et de l'architecte auteur des plans ; il en sera de même en ce qui concerne le ou les compteurs de chaleur.

Article cinquante un. - Destination des locaux.

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce ~~exception faite du rez de chaussée~~ ni industrie quelconque ni tenu de clinique. Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle exception faite du

Seizième feuillet.

X exception faite du  
rez de chaussée  
Renvoi approuvé.

rez de chaussée ~~ou tout autre local qui ne soit pas destiné à l'exercice d'une profession libérale ou d'un commerce au rez de chaussée sans habitation~~. L'exercice d'un commerce au rez de chaussée sans habitation est autorisé. L'exercice d'une profession est autorisé à condition qu'elle soit l'accessoire de l'habitation qu'elle ne soit pas insalubre, incommode et qu'elle ne trouble en rien la jouissance des autres occupants ; Les personnes exerçant une profession dans l'immeuble ne pourront troubler la jouissance des autres occupants. Si les dépenses relatives à l'ascenseur

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque de modèle et de dimensions édictés par l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

A l'entrée, il sera permis d'établir les plaques de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée ces plaques pourront indiquer le nom et la profession de l'occupant, le numéro de l'appartement et les jours et heures de visites, s'il s'agit d'une profession dont l'exercice est autorisé dans les conditions ci-avant arrêtées.

Chacun des appartements disposera d'une boîte aux lettres.

Sur cette boîte aux lettres pourront figurer les nom et profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

#### Article cinquante deux.

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

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves il ne soit déposé ou maintenu aucune matière ou denrées 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.

\*libérale dans un appartement autre qu'au rez de chaussée  
Renvoi approuvé.

P. R.  
M  
X

✓ augmentent à cause de l'exercice d'une ou de plusieurs professions libérales le supplément de dépenses devra être automatiquement supportés par les propriétaires des appartements ou sont exercées ces professions libérales avec le droit pour lesdits propriétaire de se retourner contre leurs locataires à ce sujet.

Renvoi approuvé.

P. R.  
M  
X

ap-  
u'  
e

SECTION SEPT. - Gérance.

Article cinquante trois.

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

Il présente trimestrielllement, 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 conseil de gérance, bloquer les services de l'électricité et de l'eau, du chauffage central et de la distribution d'eau chaude 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.

Dix septième feuillet.

L. R.

se  
ane  
pro-  
es  
de-  
e  
sup-  
p-  
r-  
nt  
-  
es  
ur  
ire  
con-  
ires  
é.

Si l'appartement 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.

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 les provisions versées par le ou les vendeurs de cet appartement 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 quatre.

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 à 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 pour infraction dûment constatée.

#### SECTION NEUF. - Ventes publiques.

##### Article cinquante cinq.

Aucune vente publique d'objets mobiliers quelconques n'est autorisée dans le complexe.

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

#### SECTION DIX. - Dispositions finales.

##### Article cinquante six. 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 sept. 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 huit. Minute des actes.

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

Article cinquante neuf. - Election de domicile.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire election 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 Rotvin, docteur en droit, notaire à Braine le Comte, le vingt février mil neuf cent soixante sept.

Dix huitième feuillet.

Approuvé la radiation de cinq lignes et vingt trois mots nuls.

Enregistré à BRAINE-LE-COMTE

vingt et un février 1900 soixante sept  
n. 8 1<sup>er</sup> 4 C. 9. Rôle en Renvoi en

Reçu cent francs

(100) Le Receveur, CAMBIER.

TABLE DES MATIÈRES.

- I. Acte de base. - Exposé préalable - Identification du bien -  
Origine trentenaire - Division et descrip-  
tion - (Réserve de Mitoyenneté.)
- II. Règlement de copropriété.
- Chapitre 1. - Statut réel de l'immeuble.
- Section 1. Propriété privative et copropriété indivise
- Article 1 : Composition  
Article 2 : Renonciation à l'accession  
Article 3 : Parties privatives  
Article 4 : Etendue de la propriété priva-  
tive  
Article 5 : Parties communes - Quotités  
Article 6 : Etendue de la copropriété com-  
mune  
Article 7 : Partage - Droits réels  
Article 8 : Cour et toit.
- Section 2. Service et administration de l'immeuble.  
Assemblée générale des copropriétaires.
- Article 9 : Assemblée générale - Composi-  
tions  
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. Répartition des charges et recettes commu-  
nes - Principe.
- Article 22 : Compteurs 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. Réparations et travaux.
- Article 28 : Principe

- Article 29 : Réparations urgentes
- Article 30 : Réparations indispensables  
mais non urgentes
- Article 31 : Réparations non indispensables  
et travaux entraînant un c  
plément d'agrément ou une  
amélioration quelconque
- Article 32 : Modalités

Section 5. Assurances.

- Article 33 : Principe
- Article 34 : Police
- Article 35 : Surprime
- Article 36 : Sinistres
- Article 37 : Utilisation des indemnités
- Article 38 : Dérogations
- Article 39 : Mobiliers - Risques locati  
Recours des voisins
- Article 40 : Assurances - Responsabilit

Chapitre II. - Règlement d'ordre intérieur.

Section 1. Entretien : - article 41

Section 2. Aspect - article 42

Section 3. Ordre intérieur

Article 43 : Bois

Article 44 : nalis, Escaliers, Dégagement

Article 45 : Brossage et cirage

Article 46 : Animaux

Article 47 : Interdiction gaz

Section 4. moralité - tranquillité - article 48

Section 5. Baux - article 49

Section 6. Chauffage central

Article 50 : période de chauffe

Article 51 : Destination des locaux

Article 52 : Matières dangereuses

Section 7. Gerance - article 53

Section 8. Emmenagements et déménagements - article

Section 9. Ventes publiques - article 55

Section 10. Dispositions finales

Article 56 : Contestations.

Article 57 : Opposabilité aux tiers

Article 58 : Minute des actes

Article 59 : Election de domicile.