

RESIDENCE " B R I S T O L "
Rue Edouard Ronvaux et Rue Courtenay
N A M U R

+++++
ACTE DE BASE

L'an mil neuf cent soixante six, le quatorze mars.
Devant Maître Henri Logé, Notaire à Namur.

A. COMPARU

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée "L'APPARTEMENT NAMUROIS" dont le siège est à Namur, rue Saint Nicolas, 143, constituée suivant acte reçu par le notaire soussigné le quinze septembre mil neuf cent soixante quatre publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt quatre septembre suivant sous le numéro 29.332 ici représentée et acceptant par son gérant Monsieur André-Joseph-Ghislain CALONNE, agent immobilier demeurant à Malonne, agissant en vertu de l'article neuf des statuts,

Laquelle société, représentée comme dit est, déclare être propriétaire du bien suivant:

Ville de NAMUR

Une parcelle de terrain sise à l'angle de la rue Courtenayt prolongée et de la Rue Edouard Ronvaux, d'une contenance d'environ deux ares quatorze centiares nonante six, paraissant cadastrée section C partie du numéro 46I a/2.

Origine de Propriété

Bien appartenant à la société comparante pour l'avoir acquis suivant acte du notaire soussigné du treize mai mil neuf cent soixante cinq, transcrit à Namur le vingt et un mai mil neuf cent soixante cinq, volume 6697 numéro 50, et qui comportait vente par la Société Anonyme Société Liégeoise Immobilière de la Sauvenière à Bruxelles.

Cette société avait acquis le bien suivant acte reçu par le notaire Bruno t'Serstevens et le notaire Jean Logé à Namur le quinze janvier mil neuf cent trente huit de Messieurs Emile Dethier et Adolphe Ledoux à Namur; Ceux ci étaient propriétaires du bien pour l'avoir acquis de la Ville de Namur, suivant acte d'échange reçu par le Bourgmestre de la dite Ville le quinze janvier mil neuf cent trente huit. La Ville de Namur possédait ce bien antérieurement à mil neuf cent vingt cinq.

La société a ensuite déclaré vouloir constituer le bien prédécrit en un complexe immobilier qui sera soumis au régime de la co-propriété et indivision forcée, en vertu de l'article 577 bis du Code Civil.

Renonciation au droit d'accession

La comparante a déclaré renoncer à tous droits d'accession sur toutes les parties du terrain susvisé et des constructions déjà érigées sur le dit terrain, en tant qu'elles sont soumises au régime de co-propriété et indivision forcée et ce, au profit de tout co-propriétaire et acquéreurs de droits dans l'immeuble, de quelque chef que ce soit.

Premier rôle

Description des constructions

Les constructions soumises à la co-propriété et indivision forcée comprennent et comprendront après parachèvement:

A.- AUX SOUS SOLS.- Huit caveaux numérotés de un à huit érigés sous une partie de la construction principale et un dégagement pour compteurs.

B.- AU REZ DE CHAUSSEE.- PARTIES PRIVATIVES:

a) à front de la rue Edouard Ronvaux.

1) un appartement comprenant: living, chambre, cuisine, salle de bain et une autre chambre donnant sur la cour. Cet appartement comprend quatre vingt quatre millièmes des parties communes. Sera rattachée à cet appartement la cave numéro cinq.

2) quatre garages avec leur porte, numéro un, deux, trois et quatre et comprenant chacun quatorze millièmes des parties communes et du terrain.

b) à front des rues Edouard Ronvaux et Courtenay.

Un appartement à l'angle des deux rues comprenant living, chambre, cuisine et salle de bain et comprenant quatre vingt un millièmes des parties communes, étant rattachée au dit appartement la cave numéro six.

c) à front de la rue Courtenay.

Un garage avec sa porte et comprenant quatorze millièmes du terrain et des parties communes.

PARTIES COMMUNES

Un hall d'entrée à la rue Ronvaux avec son porche, boîtes aux lettres et emplacement pour compteurs individuels, une cage d'escalier, la porte d'entrée principale, les gros murs, l'installation d'électricité jusqu'aux appartements et locaux privés, le vide poubelle, la cour, l'entrée des caves.

C.- AUX PREMIER, DEUXIEME ET TROISIEME ETAGES.

Les trois étages sont identiques au point de vue disposition et dimensions des locaux qui les composent.

Chaque étage comprend:

PARTIES PRIVATIVES

a) à front de la rue Edouard Ronvaux

1) un appartement comprenant porte particulière, couloir, living, deux chambres à coucher, salle de bains, une cuisine et nonante six millièmes des parties communes dont le terrain.

2) Un flat comprenant living, cuisine, salle de bains, porte particulière et en outre trente six millièmes des parties communes.

3) un flat comprenant: living, cuisine, salle de bains, une chambre, la porte particulière.

b) à front de la rue Ronvaux et de la rue Courtenay

Un appartement à l'angle des deux rues comprenant: living, deux chambres à coucher, placard, salle de bains, cuisine, dégagement et porte particulière.

PARTIES COMMUNES

Les parties communes des étages sont les murs, les canalisations générales en dehors des locaux privatifs, la charpente et la toiture, la cage d'escalier, les paliers ainsi que le vode poubelle, les corniches et chenaux de descente des eaux pluviales:

Attribution des caves et répartition des millièmes, pour les étages

- appartement rue Ronvaux, premier étage: cave numéro trois et nonante six millièmes des parties communes.
- appartement rue Ronvaux, deuxième étage: cave numéro deux et quatre vingt neuf millièmes des parties communes.
- appartement rue Ronvaux, troisième étage: cave numéro un et quatre vingt un millièmes.
- flat une chambre, rue Ronvaux: premier étage: quarante deux millièmes;
deuxième étage: quarante et un millièmes
troisième étage: trente neuf millièmes.
- flat, sans chambre: rue Ronvaux. Premier étage: trente six millièmes.
Deuxième étage: trente quatre millièmes;
troisième étage: trente deux millièmes.
- Appartement à l'angle des deux rues.
Premier étage: cave numéro sept et nonante huit millièmes.
Deuxième étage: cave numéro huit et nonante six millièmes.
Troisième étage: cave numéro quatre et quatre vingt un millièmes.

DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

La comparante déclare opérer la division de l'immeuble par appartements tels qu'ils sont décrits ci-avant. Cette déclaration de volonté, actée au présent acte, crée dès à présent, la propriété privative des appartements susceptibles de devenir chacun l'objet de toutes mutations entre vifs et à cause de mort, et de tous contrats.

Chacun des appartements comprend, outre les parties privatives décrites une certaine quotité de terrain et des parties communes de l'immeuble, telles que ces quotités sont indiquées ci-avant. Ces quotités sont définitives quelles que soient les modifications qui peuvent être apportées ultérieurement aux éléments privatifs notamment par embellissements ou modifications de nature ou d'affectation. L'aliénation d'un appartement comporte nécessairement à la fois l'aliénation des parties privatives et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'Hypothèque ou tout autre droit réel grevant un appartement privatif grève à la fois la partie en propriété

Deuxième
rôle

privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création des appartements donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

RESERVE DE MITOYENNETE ET SERVITUDES

- 1.- Le comparant se réserve à titre exclusif et en dehors de toute co-propriété forcée, les pignons de l'immeuble, côté rue Edouard Ronvaux et côté rue Courtenay, dans toute leur étendue, fondations comprises.
- 2.- Tout co-proprétaire de quotités indivises dans l'immeuble devra intervenir de bon gré dans tous les actes relatifs à la mitoyenneté des pignons susdits.
- 3.- La cour commune située à l'arrière du bâtiment de la rue Edouard Ronvaux ne peut servir à l'usage privatif d'aucun co-proprétaire: il ne pourra y être déposé aucune matière ou objet; son entretien et son nettoyage sont à charge du propriétaire du rez de chaussée côté rue Edouard Ronvaux.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous actes déclaratifs ou translatifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble indivis, y compris les baux et concessions de jouissance de toute nature, devront contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance du présent acte de base et de ses annexes et qu'il est subrogé dans tous les droits et actions qui en résulteront.

CONDITIONS ET CHARGES PARTICULIERES

A.- A titre de servitude réelle, le propriétaire de l'appartement au rez de chaussée à l'angle des rues Ronvaux et Courtenay sera considéré comme responsable du compteur général de distribution d'eau vis à vis de la Société Nationale et du compteur spécial d'électricité pour sonneries, parlophone, lampes minuterie hall et sous sol vis à vis de la société d'Electricité, et veillera à la répartition des consommations individuelles suivant les indications des compteurs particuliers, qui feront foi à charge des co-proprétaires.

Il en sera de même pour la minuterie électrique desservant la cage d'escalier et dont la consommation sera répartie entre les co-proprétaires suivant leurs quotités indivises, à l'initiative et sous la responsabilité du propriétaire de l'appartement à l'angle des rues Courtenay et Ronvaux. L'électricité des parties communes et privatives des sous sol sera répartie également entre tous les co-proprétaires suivant leurs quotités indivises.

B.- Chaque portion de la cage d'escalier entre les étages est à entretenir au point de vue locatif et à nettoyer régulièrement et alternativement par les occupants ou propriétaires de chaque étage pour la portion située entre leur propriété et l'étage inférieur; quant aux propriétaires des appartements du rez de chaussée, ils seront chargés de nettoyer alternativement le hall d'entrée principal et les trottoirs.

C.- L'entretien et les réparations des conduites d'eau de gaz et d'électricité à partir de s compteurs généraux: est à charge du propriétaire desservi de même que l'entretien et la responsabilité des compteurs particuliers à chaque appartement; il en est de même pour tous les accessoires de ces conduites et pour la remise en état parfait des lieux, après toutes réparations éventuelles.

D.- Les peintures des châssis, des portes de garage, des corniches et menuiseries extérieures et communes devront être est rester uniformes et assorties; chacun des propriétaires d'appartement sera responsable de l'entretien et de la peinture des menuiseries extérieures de son appartement privatif et quivant les quotités indivises pour l'entretien des peintures des parties communes et de leur bon état de fonctionnement: notamment en ce qui concerne les corniches, chenaux, corps de cheminées, toitures et gros murs, avec leur revêtements, et le toit.

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE ET STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

Troisième
rôle

Article 1.- L'immeuble comporte des parties communes soumises à la co-proprieté et indivision forcée, comme dit ci-avant et des parties privatives telles qu'elles sont décrites ci-dessus dans la description des appartements et du rez de chaussée.

Les parties communes sont celles qui servent à l'usage commun des co-proprietaires; elles comprennent notamment le terrain, les ouvrages y effectués, tels que fondations, gros murs, sauf ce qui est dit ci-avant pour les murs mitoyens, les gaines et têtes de cheminées, la charpente du toit avec corniches, revêtements et chenaux, l'escalier intérieur, le hall d'entrée rue Edouard Ronvaux, les gitages, les conduites d'eau, d'électricité et de gaz jusqu'aux compteurs particuliers et plus généralement toutes les parties de l'immeuble qui ne servent pas exclusivement à l'un ou l'autre appartement ou local privatif, dont la cour.

Article 2.- Les parties privatives comportent les planchers ou pavements ou parquets, les revêtements de sol, les cloisons intérieures et leurs portes, les portes palières, les fenêtres, les canalisations intérieures à partir des compteurs, les plafonnages, les raccord aux chutes sanitaires et décharges, et en général, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, et est à l'usage exclusif de ceux ci.

Article 3.- Il ne pourra jamais être demandé de partage de la propriété indivise ni des choses réputées communes car elles constituent l'accessoire indispensable de chaque propriété privative. Toute quote part des ch ses communes ne pourra être aliénée indépendamment des parties privatives auxquelles elles se rattachent.

Article 4.- Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'accord préalable de la majorité des co-proprietaires.

Chacun des co-proprétaires s'engage à ne pas mettre obstacle à l'exercice des droits des autres co-proprétaires et à ne pas faire rien qui puisse entraver ou compromettre la solidité, la sécurité ou l'esthétique de l'immeuble.

Article 5. - Chacun des co-proprétaires peut modifier comme il l'entend l'intérieur de ses locaux privatifs sous son entière responsabilité et sans nuire aux droits des autres co-proprétaires.

Article 6. - Pour la gestion des intérêts communs, chacun des co-proprétaires pourra provoquer une assemblée des co-proprétaires qui décidera, à la majorité des voix, sur tous les points d'intérêt commun mis à l'ordre du jour, à condition que cet ordre du jour ait été signifié par la partie la plus diligente, par lettre recommandée à tous les co-proprétaires, au moins huit jours avant l'assemblée.

La majorité des voix s'entend de la majorité simple à condition que l'assemblée réunisse au moins la moitié des voix existantes soit cinq cents/millièmes, minimum exigé pour toute délibération valable.

Nul ne peut représenter un co-proprétaire s'il n'est porteur d'un mandat écrit.

Article 7. - Il a été contracté une police d'assurance général des parties communes, par la société comparante. Ce contrat est à respecter et continuer par les co-proprétaires futurs.

Article 8. - En cas de sinistre partiel, la répartition des dépenses éventuelles de reconstruction des parties communes sera faite suivant les quotités de co-propriété appartenant à chacun des co-proprétaires, déduction faite des indemnités payées par l'assureur.

En cas de sinistre total, la reconstruction des parties communes sera faite à la charge des co-proprétaires, chacun pour sa part proportionnelle, à moins qu'une assemblée des co-proprétaires ne décide, à la majorité des trois quarts des voix existantes, qu'il n'y a pas lieu à reconstruction mais uniquement à liquidation de la co-propriété.

Dans ce dernier cas, les co-proprétaires non présents ni représentés, ou opposés à la reconstruction devront, dans le mois de l'assemblée qui a pris la décision de reconstruction, offrir leurs droits indivis aux autres co-proprétaires pour un prix à convenir ou à déterminer par un expert à désigner par le Président du Tribunal Civil de Namur, à la requête de la partie la plus diligente

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1. - Les parties communes devront en tout temps être maintenues libres de tout encombrement par véhicules, meubles ou autres accessoires, spécialement le hall d'entrée et la cour intérieure.

Article 2. - Il ne pourra être apposé sur l'immeuble aucune affiche permanente ou enseigne ou réclame publicitaire, sauf les plaques indiquant éventuellement les nom, prénom et profession des occupants.

Toutefois le rez de chaussée à l'angle des rues Ronvaux et Courtenay pourra être garnis d'accessoires publicitaires tels qu'enseignes lumineuses, plaques, etc.....

Article 3.- Il est interdit d'établir dans aucune partie de l'immeuble des dépôts de matières odorantes ou dangereuses pour la salubrité et la sécurité du voisinage. Il est de même interdit d'y exercer aucune profession contraire à la moralité ou à la tranquillité des autres co-propriétaires. Les animaux domestiques ne sont que tolérés dans l'immeuble, à condition qu'ils n'entraient aucune incommodité pour les co-propriétaires.

Article 4.- Tous les cas non prévus par les présentes ou la loi seront tranchés par l'assemblée des co-propriétaires.

Sont annexés aux présentes: les plans suivants:

gaçade générale d' l'immeuble;
rez de chaussée.
sous sols.

plan identique pour les premier, deuxième et troisième étage.

ces plans sont reliés en un cahier.

Article 5.- Poubelle collective. Le propriétaire de l'appartement au coin des rues Ronvaux et Courtenay § devra assurer le service de l'entretien du vide poubelle et la vidange régulière de la poubelle collective. Il pourra réclamer aux douze propriétaires des appartements des étages une redevance annuelle de quinze cents francs indexée, et échéant au trente et un décembre de chaque année. Cette redevance est divisible en mois pour le propriétaire qui prendra possession de son appartement dans le courant d'une année.

Cette redevance couvrira également la charge qui lui incombera de percevoir le coût des consommations d'eau et d'électricité, suivant les quotités de chacun des co-propriétaires ou les indications des compteurs à décompte installés pour les différents locaux privés.

Article 6.- Ramonage. Le ramonage des conduits de cheminées se fera par l'extérieur par les personnes qualifiées à cette fin. Le coût de ce travail sera supporté par les co-propriétaires en proportion de leurs droits.

Article 7.- Le garage numéro cinq comporte un égout.

Article 8.- Services communs. Pour l'organisation et le financement des services communes et les décisions à prendre collectivement pour tous cas d'urgence ou non prévus aux présentes, il sera réuni à la demande

§ou une
personne
à désigner.
Renvoi ap-
prouvé.
et qua-
trième et
dernier
rôle

par lettre recommandée du propriétaire le plus diligent, une assemblée des co-propriétaires qui délibérera valablement dans la huitaine du préavis, sur tous les points indiqués comme ordre du jour dans les convocations, à la majorité des voix, chacun des co-propriétaires jouissance des voix proportionnelles à sa quotité de propriété indivise.

DONT ACTE

Fait et passé le jour dit en l'étude et signé, après lecture par le comparant et nous, notaire.